Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 72

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 94

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 96

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 97

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 98

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual 100

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior 101

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto 102

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 105

[800500] Notas - Lista de notas 106

[800600] Notas - Lista de políticas contables 164

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 197

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
DIRECCIÓN GENERAL DE SUPERVISIÓN
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971
Torre Sur, piso 7
Col. Guadalupe Inn
México, Ciudad de México

Re: Reporte Trimestral Certificados Bursátiles – Cuarto Trimestre dictaminado 2024

Atención: Act. Cristian Gastelum Rodríguez. Director General Adjunto de Emisoras

Aida Ramos García y Juan Didier Martínez Sánchez , actuando en nuestro carácter de delegados fiduciarios de Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria (el "Fiduciario") del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505 (el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso Balam"), personalidad que tenemos debidamente acreditada ante esa H. Comisión, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Torre Virreyes, Av. Pedregal No. 24, Piso 24, Colonia Molino del Rey, México, Ciudad de México, teléfono +52 (55) 4758-0600, autorizando para oír y recibir todo tipo de notificaciones y actuaciones respecto al presente escrito, así como para realizar todo tipo de actos y promociones con relación al mismo, a los señores Pedro Kuhlmann Latapi (pkuhlmann@sancuscapital.com.mx) y Jessica García Abenchuchán (jgarcia@sancuscapital.com.mx) , comparecemos con el debido respeto para exponer que:

Con fundamento en la fracción II del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y de la fracción II del artículo 33 y demás aplicables de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores" emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Circular Única"), se presenta ante esa H. Comisión el reporte trimestral correspondiente al periodo del 1 de octubre de 2024 al 31 de diciembre de 2024 (el "Trimestre"), respecto de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo con la clave de valor BALAMCK 18 (el "Reporte"), según consta en los títulos definitivos de la emisión, identificados con la clave de valor BALAMCK 18 depositados ante el Instituto para el Depósito de Valores ("Indeval").

Salvo que se definan de otra manera en este documento, los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505, de fecha 14 de marzo de 2016, celebrado entre, Balam Fund I GP, L.P., como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. ("Balam Administradora"), en su carácter de

administrador (en dicho carácter, el "Administrador Balam"), Vouching México, S. de R.L. de C.V. ("Vouching"), en su carácter de administrador (en dicho carácter, el "Administrador Vouching" y conjuntamente con el Administrador Balam, los "Administradores"), Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria, el Fiduciario y CI Banco, S.A., División Fiduciaria (antes Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria), como representante común (tal y como se haya visto modificado en virtud del primer convenio modificatorio y reexpresión del fideicomiso emisor de fecha 23 de noviembre de 2018 y el segundo convenio modificatorio y reexpresión del fideicomiso emisor de fecha 3 de junio de 2020, el "Contrato de Fideicomiso").

De conformidad con los términos y condiciones contenidos en los Documentos de la Operación, y específicamente al amparo de lo dispuesto en el apartado "Emisiones de Series Adicionales" de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso y en la Cláusula Sexta, inciso (a) del Acta de Emisión, el 19 de diciembre de 2018, el Fideicomiso realizó la Emisión de la Serie Adicional Serie B ("Serie B"), fecha en la cual fueron emitidos 20,000 (veinte mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo Serie B equivalentes a $2,000,000,000.00 (dos mil millones de pesos 00/100 M.N) .

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 3 de agosto de 2020, se aprobó aumentar el Monto Máximo de los Certificados Serie B por una cantidad adicional de hasta $280,000,000.00 (doscientos ochenta millones de pesos 00/100), por lo que dicho monto asciende a un monto total de hasta $2,280,000,000.00 (dos mil doscientos ochenta millones de pesos 00/100).

Con fecha 17 de agosto de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de los Certificados Serie B. En relación con lo anterior, se adjuntan a continuación los principales términos de la Serie B:

Clave de pizarra de la Serie B:	BALAMCK 18
Fecha de publicación de Notificación de Emisión Inicial de Serie B, respecto de la Serie B:	26 de noviembre de 2018
Fecha de la Emisión Inicial de la Serie B:	19 de diciembre de 2018
Monto Máximo de la Serie de los Certificados B:	Hasta $2,280,000,000.00 (dos mil doscientos ochenta millones de pesos 00/100 M.N.)
Precio de suscripción por Certificado de la Serie B en la Fecha de Emisión Inicial:	$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados de la Serie B efectivamente suscritos en la Fecha de Emisión Inicial:	20,000 (veinte mil)
Fecha de Asignación de los Certificados Serie B de la Emisión Inicial:	10 de diciembre de 2018
Fecha Ex Derecho de la Emisión Inicial de Certificados Serie B:	14 de diciembre de 2018
Fecha de Registro de la Emisión Inicial de Certificados Serie B:	17 de diciembre de 2018.
Fecha de inicio de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B:	23 de julio de 2020

Fecha Ex-Derecho de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B:	10 de agosto de 2020.
Fecha de Registro de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B:	12 de agosto de 2020.
Monto Máximo de los Certificados Serie B (monto hasta por el cual podrán realizarse el total de las Llamadas de Capital):	$2,280,000,000.00
Precio de suscripción de los Certificados en la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B:	$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por Certificado.
Numero de Certificados Adicionales de la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B efectivamente suscritos:	5,598 (cinco mil quinientos noventa y ocho) Certificados.
Monto de la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B efectivamente suscrito:	$279,900,000.00 (doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.).
Total de Certificados Serie B en circulación (considerando la Emisión Inicial de la Serie B y la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B):	25,598 (veinticinco mil quinientos noventa y ocho) Certificados.
Monto total en circulación de los Certificados Serie B (considerando la Emisión Inicial de la Serie B y la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B):	$2,279,900,000.00 (dos mil doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.)

Al cierre del Trimestre correspondiente a este Reporte, el total de Certificados Bursátiles correspondientes a la Serie B en circulación es de 25,598 (veinticinco mil quinientos noventa y ocho) equivalentes a $2,279,900,000.00 (dos mil doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.).

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

A continuación, se describen de manera general los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso.

En los términos del Contrato de Fideicomiso y de los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los Certificados Bursátiles por el hecho de adquirir los Certificados aceptan que conocen y se adhieren a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Partes del Contrato de Fideicomiso

Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar	Balam Fund I GP, L.P. actúa como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Las funciones de Balam Fund I GP, L.P. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar son limitadas y consisten principalmente en pagar la Aportación Inicial al Fideicomiso y recibir Distribuciones por Desempeño.
Administrador Balam y Administrador Vouching	Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. actúa como Administrador del Fideicomiso en relación con la Serie A y Vouching México, S. de R.L. de C.V. actúa como Administrador del Fideicomiso en relación con la Serie B (conjuntamente, los "Administradores"). Las funciones de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. y Vouching México, S. de R.L. de C.V. en su carácter de Administradores consisten principalmente en administrar, conjuntamente con el Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.
Fiduciario	Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria, actúa como fiduciario del Fideicomiso. El Fiduciario es una institución de crédito debidamente autorizada para operar como una institución de banca múltiple en México y cuenta con la capacidad para actuar como fiduciario de contratos de fideicomiso constituidos de conformidad con las leyes de México.
Fideicomisarios	Son aquellas Personas que hayan adquirido o a quienes les hayan sido emitidos uno o más Certificados Bursátiles de tiempo en tiempo, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso, por el Representante Común, respecto de los derechos y obligaciones derivados de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso.
Representante Común	CI Banco, S.A., División Fiduciaria (antes Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria), ha sido designado como representante del conjunto de Tenedores, quien tendrá los derechos y obligaciones que se establecen en la LGTOC, la LMV y en el Contrato de Fideicomiso.

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

(a) El fin principal del Fideicomiso es establecer las reglas contractuales para que el Fiduciario (i) realice la emisión de Certificados y su colocación mediante oferta pública a través de la BMV, (ii) reciba las cantidades que se deriven de cualquier Emisión de cada Serie a su favor y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso incluyendo, entre otros, a pagar aquellos gastos y demás conceptos indicados en el Contrato de Fideicomiso y financiar la realización de Inversiones en caso de la Serie B, en activos y/o proyectos inmobiliarios (iii) obtenga recursos y ganancias mediante la adquisición, directa o indirecta, de títulos o derechos representativos del capital social de Sociedades Promovidas, así como otros instrumentos de Capital, deuda o de deuda estructurada, incluyendo Instrumentos de Cuasicapital y otro tipo de deuda (deuda preferencial o deuda subordinada), (iv) invierta ya sea de forma individual, como parte de un consorcio o grupo de forma minoritaria en el capital de sociedades, incluyendo Vehículo de Propósito Específico, (v) administre, a través del Administrador Balam, en relación con la Serie A, y del Administrador Vouching, en relación con la Serie B, las Inversiones, incluyendo la realización de las Desinversiones, y (vi) realice Distribuciones a los Tenedores, Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar y cualquier otro pago previsto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

(b)Tanto los Certificados Bursátiles y, en la medida aplicable, los demás Documentos de la Operación, especificarán claramente que el Fiduciario únicamente responderá de las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles y los demás Documentos de la Operación hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso y en ningún momento estará obligado a utilizar recursos propios para dichos efectos.

(c)En función de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todas las facultades necesarias o convenientes para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación. En particular, el Fiduciario estará facultado para realizar lo siguiente:

(i)celebrar y suscribir el Acta de Emisión, los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión, los documentos necesarios para participar en o fondear a cualquier Vehículo de Propósito Específico y cumplir con sus obligaciones de conformidad con los mismos, respecto de cualquier Serie;

(ii)emitir y colocar los Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial correspondiente a cualquier Serie y Emisiones Subsecuentes de cualquier Serie, a través de la BMV y del Intermediario Colocador, en los términos del Contrato de Colocación; lo anterior en el entendido que, en ningún caso, el monto total de las Emisiones de los Certificados Serie A y las Emisiones de Certificados de Series Adicionales, consideradas en su conjunto, podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión;

(iii)incrementar el número de Certificados Bursátiles de cualquier Serie emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital de cualquier Serie, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo sin limitación, solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles ante la CNBV;

(iv)abrir las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso a efecto de administrar los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(v)aplicar los recursos derivados de la Emisión a realizar los pagos de aquellos gastos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(vi)sujeto al proceso de aprobación de Inversiones que se establece el Contrato de Fideicomiso, aplicar el Monto Invertible a realizar, directa o indirectamente, Inversiones;

(vii) suscribir y pagar o adquirir Capital, Instrumentos de Cuasicapital, Activos y Deuda y, en general, participar en el capital social y en la administración de las Sociedades Promovidas o cualquier otro vehículo o entidad que requiera ser constituida para realizar las Inversiones, incluyendo cualquier Vehículo de Propósito Específico; en el entendido, sin embargo que en caso de que la jurisdicción donde se constituya el Vehículo de Propósito Específico sea distinta a México, el Administrador que corresponda proporcionará al Fiduciario una opinión legal de despacho externo independiente de reconocido prestigio de la jurisdicción en donde se pretenda constituir el Vehículo de Propósito Específico, en la cual se señalen las principales obligaciones y derechos del Fiduciario respecto de dicho vehículo;

(viii)ejercer, en los términos del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera derechos que le correspondan respecto de las Inversiones;

(ix)encomendar la administración de las Inversiones al Administrador Balam o al Administrador Vouching, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso;

(x)sujeto al proceso de aprobación de Desinversiones que se establece en el Contrato de Fideicomiso realizar, directa o indirectamente, las Desinversiones y recibir los recursos derivados de dichas Desinversiones;

(xi)aplicar los recursos derivados de las Desinversiones conforme a lo descrito en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para realizar las Distribuciones a los Tenedores y Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar;

(xii) realizar, en el supuesto que ocurra un Evento de Incumplimiento y le sea requerido por los Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, la enajenación de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, a través de la Persona

designada por los Tenedores o el Representante Común, previa instrucción que éste último reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, para distribuir el producto de dicha liquidación a los Tenedores y al Administrador que corresponda;

(xiii)en tanto se apliquen a realizar el pago de gastos, a realizar Inversiones, a realizar Distribuciones o de cualquier otra forma permitida o señalada en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Operación, invertir los recursos líquidos con que cuente el Fideicomiso en Valores Permitidos;

(xiv)aplicar los recursos derivados del Efectivo Excedente y de los Productos de las Cuentas del Fideicomiso a los Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xv) llevar, en coordinación con el Administrador que corresponda, los registros que sean adecuados a efecto de poder preparar y entregar los reportes que se mencionan en el Contrato de Fideicomiso y conforme a la legislación aplicable;

(xvi)entregar al Fideicomitente, al Representante Común, al Administrador que corresponda, a la CNBV y a la BMV, con apoyo del Administrador que corresponda, los reportes e información que se señalan de manera expresa en el Contrato de Fideicomiso, en la LMV, en la Circular Única y demás legislación aplicable;

(xvii)solicitar de cualquier autoridad gubernamental competente o entidad privada, aquellas aprobaciones o autorizaciones necesarias para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso, incluyendo cualquier aprobación o autorización de la CNBV, la BMV o Indeval;

(xviii)contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, siempre y cuando cuente con recursos suficientes, y destituir en su caso, al Auditor Externo, al Valuador Independiente y a cualesquiera otros asesores, consultores, depositarios, contadores, expertos y agentes que se requieran en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, según le instruya el Administrador que corresponda;

(xix)contratar seguros de responsabilidad personal respecto de las Personas Indemnizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso siempre y cuando cuente con recursos suficientes, según le instruya el Administrador que corresponda;

(xx) contratar uno o varios pasivos y otorgar garantías, según le instruya el Administrador que corresponda, hasta por el monto y para los propósitos que determine el Comité Técnico conforme a las reglas que apruebe el propio Comité Técnico en términos de la LMV y según sea aprobado, en su caso, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores; en el entendido que se podrán establecer reservas específicas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso a fin de garantizar, a favor de terceros, los pagos o aportaciones a ser realizados por el Fiduciario respecto de Inversiones del Fideicomiso;

(xxi)contratar instrumentos derivados con fines de cobertura, según le instruya el Administrador que corresponda, a fin de cubrir riesgos respecto de Inversiones y Desinversiones que realice el Fideicomiso, inclusive respecto de montos pendientes de ser pagados o aportados respecto de Inversiones, hasta por los montos y para cubrir los riesgos que determine el Comité Técnico conforme a las reglas que apruebe el propio Comité Técnico en términos de la LMV, y según sea aprobado, en su caso, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores;

(xxii)celebrar y suscribir todos aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos que sean necesarios o convenientes a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso antes mencionados, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa (1) los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, el Contrato de Administración, el Acta de Emisión, el Contrato de Coinversión, los contratos para apertura de cuentas con instituciones de crédito, (2) los documentos necesarios para participar en las Sociedades Promovidas, incluyendo los documentos necesarios para participar en o fondear a cualquier Vehículo de Propósito Específico, para adquirir Capital, Instrumentos de Cuasicapital, Activos y Deuda, y todos aquellos relacionados con Desinversiones, (3) todos aquellos demás convenios, contratos, instrumentos o documentos que se contemplan específicamente en el Contrato de Fideicomiso, y (4) aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos cuya celebración o suscripción sea instruida por el Administrador que corresponda cuando los

mismos no se contemplen expresamente en el Contrato de Fideicomiso, y que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(xxiii)realizar cualquier acto que sea necesario o conveniente (incluyendo las operaciones cambiarias necesarias únicamente con la propia tesorería de Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso antes mencionados, incluyendo aquellos actos que sean instruidos por el Administrador que corresponda, cuando los mismos no se contemplen expresamente en el Contrato de Fideicomiso;

(xxiv)otorgar los poderes generales para pleitos y cobranzas y/o especiales que se requieran para la consecución de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa, mas no limitativa, (1) los poderes generales para pleitos y cobranzas y/o especiales que se contemplan específicamente en el Contrato de Fideicomiso, y (2) aquellos poderes generales para pleitos y cobranzas y/o especiales cuyo otorgamiento sea instruido por el Administrador que corresponda cuando los mismos no se contemplen específicamente en el Contrato de Fideicomiso;

(xxv)llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que corresponda, para que el Fideicomiso pueda cumplir con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15., fracción I de la RMF y las demás disposiciones fiscales aplicables. A través del Administrador que corresponda, vigilar en todo momento que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15., fracción I de la RMF; en el entendido, que conforme a las instrucciones del Administrador que corresponda, quien deberá contar con la previa autorización de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario firmará y presentará cualquier escrito, solicitud, aviso o documento ante cualquier autoridad gubernamental que corresponda a efecto de cambiar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, así como realizar todos los cambios que sean necesarios para llevar a cabo dicha modificación o cambio de régimen fiscal aplicable;

(xxvi)contratar, remover y sustituir, de conformidad con las instrucciones del Administrador que corresponda, a los asesores externos que considere necesarios a efecto de cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo al despacho de contadores que se determine, para la elaboración de información y reportes financieros, así como, de los estados financieros del Fideicomiso, en términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido de que cualesquier gastos relacionados con dichas actividades serán considerados como Gastos del Fideicomiso para efectos del Contrato de Fideicomiso;

(xxvii)en general, llevar a cabo cualquier otra acción para cumplir los Fines del Fideicomiso, incluyendo la celebración de contratos o convenios que sean necesarios o convenientes para satisfacer o cumplir con dichos fines, cualesquier disposiciones de los Documentos de la Operación o las leyes aplicables, incluyendo, sin limitar, las requeridas e instruidas por el Administrador que corresponda cuando no se contemplen expresamente en el Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso serán previamente autorizadas por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores según corresponda; y

(xxviii)una vez que la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso haya sido distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, terminar el Contrato de Fideicomiso.

(d)Las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención a al Contrato de Fideicomiso o a las leyes aplicables. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que el Comité Técnico, el Fideicomitente, el Administrador que corresponda o el Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(e)El Fiduciario desempeñará los fines señalados anteriormente acatando las instrucciones enviadas por el Administrador que corresponda, el Comité Técnico, el Fideicomitente o el Representante Común, según resulte aplicable, quienes evitarán el

otorgamiento de instrucciones o actividades que en general pudiesen representar un conflicto de interés para el Fiduciario, supuesto en el cual el Fiduciario podrá proceder conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

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

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasas de interés, riesgo de precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de la administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.
Riesgo de mercado

a. Riesgo de tipo de cambio

El Fideicomiso estuvo expuesto muy ligeramente al riesgo de tipo de cambio durante el Cuarto Trimestre de 2024, debido a que existe un monto mínimo de pago aplicable a ciertos proveedores por servicios prestados al Fideicomiso de forma recurrente que están denominados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, lo anterior expone al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio debido a las operaciones de cambios que el Fideicomiso debería realizar para cumplir sus compromisos con el Fondo. No obstante, merece la pena mencionar que dicho riesgo ha sido mitigado por la reciente apreciación del peso mexicano.

b. Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso estuvo expuesto al riesgo del valor del mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés, con respecto a las tasas de inversión de las inversiones en reporto que se realizan diariamente, sin embargo, esta exposición no es significativa debido a que dichas inversiones son en papeles emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a muy corto plazo.

El Fideicomiso no estuvo expuesto a riesgo de flujo de efectivo asociado con tasas de interés relacionado a financiamientos ya que durante el Cuarto Trimestre de 2024 no participo en financiamientos.

c. Riesgo de precios

El riesgo de precio significa el riesgo de que el valor de un instrumento fluctué como resultado de cambios en los precios de mercado (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), ya sea causado por factores específicos de un instrumento en particular, su emisor, o la totalidad de factores que afectan a todos los instrumentos negociados en

el mercado. La política del Fideicomiso es invertir en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios o de plazos no mayores a tres días.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez implica una adecuada administración para que el Fideicomiso pueda generar y mantener efectivo y equivalentes, disponibles para cubrir las obligaciones del mismo. El Fideicomiso no cuenta con pasivos significativos, los recursos disponibles se invierten en reportos gubernamentales con vencimientos diarios, que permiten tener flexibilidad para cubrir cualquier necesidad de efectivo.

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. Durante el Cuarto Trimestre de 2024 el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo crediticio ya que no otorgó préstamos, ni realizó operaciones de crédito.

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

Con fecha 19 de diciembre de 2018, y de conformidad con los términos y condiciones contenidos en los Documentos de la Operación, y específicamente al amparo de lo dispuesto en el apartado “Emisiones de Series Adicionales” de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso y en la Cláusula Sexta, inciso (a) del Acta de Emisión, el Fideicomiso notificó al fiduciario su intención de realizar una Emisión Subsecuente de Certificados, y con fecha 23 de julio de 2020 se inició una Primera Llamada de Capital de la Serie B para llevar a cabo la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B, cuyos términos principales serán los siguientes:

Clave de pizarra de la Serie B:	BALAMCK 18
Fecha de publicación de Notificación de Emisión Inicial de Serie B, respecto de la Serie B:	26 de noviembre de 2018

Fecha de la Emisión Inicial de la Serie B:	19 de diciembre de 2018
Monto Máximo de la Serie de los Certificados B:	Hasta $2,280,000,000.00 (dos mil doscientos ochenta millones pesos 00/100 M.N.)
Precio de suscripción por Certificado de la Serie B en la Fecha de Emisión Inicial:	$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados de la Serie B efectivamente suscritos en la Fecha de Emisión Inicial:	20,000 (veinte mil)
Fecha de Asignación de los Certificados Serie B de la Emisión Inicial:	10 de diciembre de 2018
Fecha Ex Derecho de la Emisión Inicial de Certificados Serie B:	14 de diciembre de 2018
Fecha de Registro de la Emisión Inicial de Certificados Serie B:	17 de diciembre de 2018.
Fecha de inicio de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B:	23 de julio de 2020
Fecha Ex-Derecho de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B:	10 de agosto de 2020.
Fecha de Registro de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B:	12 de agosto de 2020.
Monto Máximo de los Certificados Serie B (monto hasta por el cual podrán realizarse el total de las Llamadas de Capital):	$2,280,000,000.00
Precio de suscripción de los Certificados en la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B:	$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por Certificado.
Numero de Certificados Adicionales de la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B efectivamente suscritos:	5,598 (cinco mil quinientos noventa y ocho) Certificados.
Monto de la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B efectivamente suscrito:	$279,900,000.00 (doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.).
Total de Certificados Serie B en circulación (considerando la Emisión Inicial de la Serie B y la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B):	25,598 (veinticinco mil quinientos noventa y ocho) Certificados.
Monto total en circulación de los Certificados Serie B (considerando la Emisión Inicial de la Serie B y la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B):	$2,279,900,000.00 (dos mil doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.)

Como consecuencia de la Liquidación de la Emisión Subsecuente de la Serie B, el día 19 de diciembre de 2018 se realizó la Emisión de Certificados Bursátiles por un total de 20,000 (veinte mil) en circulación.

Con motivo de los acuerdos adoptadas por los tenedores en la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de desarrollo con Claves de Pizarra BALAMCK 16 y BALAMCK 18, celebrada el 3 de agosto de 2020, en la que estuvieron representados el 84.22% (ochenta y cuatro punto veintidós por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y en la cual se resolvió con el 100% del voto favorable de los presentes, entre otros asuntos, llevar a cabo un aumento al Monto Máximo de los de los Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de la Serie B por una cantidad adicional de hasta $280’000,000.00 (doscientos ochenta millones de pesos 00/100), por lo que dicho monto asciende a un monto total de hasta $2,280’000,000.00 (dos mil doscientos ochenta millones de pesos 00/100).

Por otro lado, se actualizó hasta 25,600 (veinticinco mil seiscientos) el número total de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de la Serie B, identificados con clave de pizarra “BALAMCK 18”, con motivo de la primera llamada de capital, la cual comprende hasta 5,600 (cinco mil seiscientos) certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, por un monto de hasta $280’000,000.00 (doscientos ochenta millones de pesos 00/100 M.N.) de los que fueron efectivamente suscritos 5,598 (cinco mil quinientos noventa y ocho) por un monto efectivo de $279,900,000.00 (doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.).

Al cierre del Trimestre correspondiente a este Reporte, el total de Certificados Bursátiles correspondientes a la Serie B en circulación es de 25,598 (veinticinco mil quinientos noventa y ocho).

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]

Estimación del Valor Razonable

De conformidad con la IFRS 7, el Fideicomiso clasifica, para fines de revelación de mediciones de valor razonable, una jerarquía del valor razonable que refleja la importancia de las aportaciones utilizadas al efectuar las mediciones las cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Los precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o los pasivos idénticos a los que el Fideicomiso tiene la capacidad de acceder este nivel de la jerarquía del valor razonable proporcionada la evidencia más fiable y es utilizada para medir el valor razonable siempre que esté disponible.

Nivel 2: Las aportaciones diferentes a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que puedan ser observadas para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente. Estas aportaciones incluyen: (a) los precios cotizados para activos o pasivos similares, en mercados activos; (b) los precios cotizados para activos o pasivos identificados o similares, en mercados que no son activos, es decir, mercados en los que hay pocas transacciones para el mismo activo, o pasivo, los precios no están actualizados, o las cotizaciones de precio varían de forma importante, ya sea con el paso del tiempo o entre los creadores del mercado, o en los cuales poca información es relevada públicamente; (c) las aportaciones que no sean los precios cotizados, que puedan ser observadas para el activo o el pasivo o (d) las aportaciones que se derivan principalmente de, o que son corroboradas por datos observables en el mercado por correlación o por otros medios.

Nivel 3: Las aportaciones importantes que no son observables para el activo o el pasivo. Estas aportaciones reflejan los propios supuestos del Fideicomiso con relación a las suposiciones que los participantes en el mercado utilizarían en la fijación del precio del activo o el pasivo (incluyendo supuestos sobre el riesgo). Estas aportaciones se desarrollan con base en la mejor información disponible en las circunstancias, la cual incluye la información del propio Fideicomiso. La información del propio Fideicomiso utilizada para desarrollar aportaciones no observables es ajustada si la información indica que los participantes en el mercado utilizarían supuestos diferentes.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición del valor razonable en su totalidad debe ser determinada en función de la aportación de menor nivel que sea importante para la medición del valor razonable en su totalidad. Para ello, la importancia de una aportación se evalúa contra la medición del valor razonable en su totalidad. Si una medición del valor razonable utiliza aportaciones observables que requieren de un ajuste importante basado en aportaciones no observables, a medición es una medición de Nivel 3. Evaluar la importancia de una aportación en particular para las mediciones de valores razonables en su totalidad, requiere de un juicio claro, considerando los factores especificados del activo o el pasivo.

Estructura de la operación [bloque de texto]

Son partes del Fideicomiso los siguientes:

Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar	Balam Fund I GP, L.P.
Fiduciario	Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria, o quien lo sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomisarios en primer lugar	Los Tenedores, conforme a lo previsto en el presente Contrato.
Administradores	Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. y Vouching México, S. de R.L. de C.V. en relación con los Certificados Serie A y los Certificados Serie B, respectivamente.

Clave de Pizarra: “BALAMCK18”

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Patrimonio del Fideicomiso

Evolución de bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo ingresos.

El Fideicomiso realizó una Segunda Emisión de 20,000 (veinte mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo por $2,000,000,000.00 (dos mil millones pesos 00/100 M.N) de la Serie B (“Serie B”), mismos que fueron colocados el 19 de diciembre de 2018. Asimismo, realizó una de la primera llamada de capital, la cual comprende hasta 5,600 (cinco mil seiscientos) certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, por un monto de hasta $280’000,000.00 (doscientos ochenta millones de pesos 00/100 M.N.) de los que fueron efectivamente suscritos 5,598 (cinco mil quinientos noventa y ocho) por un monto efectivo de $279,900,000.00 (doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.).

Con fecha 19 de diciembre de 2018, y de conformidad con los términos y condiciones contenidos en los Documentos de la Operación, y específicamente al amparo de lo dispuesto en el apartado "Emisiones de Series Adicionales" de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso y en la Cláusula Sexta, inciso (a) del Acta de Emisión, el Fideicomiso notificó al fiduciario su intención de realizar una Emisión Subsecuente de Certificados, y con fecha 23 de julio de 2020 se inició una Primera Llamada de Capital de la Serie B para llevar a cabo la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B, cuyos términos principales serán los siguientes:

Clave de pizarra de la Serie B:	BALAMCK 18
Fecha de publicación de Notificación de Emisión Inicial de Serie B, respecto de la Serie B:	26 de noviembre de 2018
Fecha de la Emisión Inicial de la Serie B:	19 de diciembre de 2018
Monto Máximo de la Serie de los Certificados B:	Hasta $2,280,000,000.00 (dos mil doscientos ochenta millones pesos 00/100 M.N.)
Precio de suscripción por Certificado de la Serie B en la Fecha de Emisión Inicial:	$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados de la Serie B efectivamente suscritos en la Fecha de Emisión Inicial:	20,000 (veinte mil)
Fecha de Asignación de los Certificados Serie B de la Emisión Inicial:	10 de diciembre de 2018
Fecha Ex Derecho de la Emisión Inicial de Certificados Serie B:	14 de diciembre de 2018
Fecha de Registro de la Emisión Inicial de Certificados Serie B:	17 de diciembre de 2018.
Fecha de inicio de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B:	23 de julio de 2020
Fecha Ex-Derecho de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B:	10 de agosto de 2020.
Fecha de Registro de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B:	12 de agosto de 2020.
Monto Máximo de los Certificados Serie B (monto hasta por el cual podrán realizarse el total de las Llamadas de Capital):	$2,280,000,000.00
Precio de suscripción de los Certificados en la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B:	$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por Certificado.
Numero de Certificados Adicionales de la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B efectivamente suscritos:	5,598 (cinco mil quinientos noventa y ocho) Certificados.
Monto de la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B efectivamente suscrito:	$279,900,000.00 (doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.).

Total de Certificados Serie B en circulación (considerando la Emisión Inicial de la Serie B y la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B):	25,598 (veinticinco mil quinientos noventa y ocho) Certificados.
Monto total en circulación de los Certificados Serie B (considerando la Emisión Inicial de la Serie B y la Primera Emisión Subsecuente de la Serie B):	$2,279,900,000.00 (dos mil doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.)

Como consecuencia de la Liquidación de la Emisión Subsecuente de la Serie B, el día 19 de diciembre de 2018 se realizó la Emisión de Certificados Bursátiles por un total de 20,000 (veinte mil) en circulación.

Con motivo de los acuerdos adoptadas por los tenedores en la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de desarrollo con Claves de Pizarra BALAMCK 16 y BALAMCK 18, celebrada el 3 de agosto de 2020, en la que estuvieron representados el 84.22% (ochenta y cuatro punto veintidós por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y en la cual se resolvió con el 100% del voto favorable de los presentes, entre otros asuntos, llevar a cabo un aumento al Monto Máximo de los de los Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de la Serie B por una cantidad adicional de hasta $280’000,000.00 (doscientos ochenta millones de pesos 00/100), por lo que dicho monto asciende a un monto total de hasta $2,280’000,000.00 (dos mil doscientos ochenta millones de pesos 00/100).

Por otro lado, se actualizó hasta 25,600 (veinticinco mil seiscientos) el número total de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de la Serie B, identificados con clave de pizarra “BALAMCK 18”, con motivo de la primera llamada de capital, la cual comprende hasta 5,600 (cinco mil seiscientos) certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, por un monto de hasta $280’000,000.00 (doscientos ochenta millones de pesos 00/100 M.N.) de los que fueron efectivamente suscritos 5,598 (cinco mil quinientos noventa y ocho) por un monto efectivo de $279,900,000.00 (doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.).

Al cierre del Trimestre correspondiente a este Reporte, el total de Certificados Bursátiles correspondientes a la Serie B en circulación es de 25,598 (veinticinco mil quinientos noventa y ocho).

Desempeño de los Activos

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

De acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, las cantidades disponibles en efectivo han sido invertidas, desde la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados la constitución del Fideicomiso y hasta al cierre del Trimestre correspondiente a este Reporte, exclusivamente en Inversiones Permitidas.

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por inversiones en reportos gubernamentales con vencimientos no mayores a 2 días por una tasa de 8.73% y 2 días 8.73% anual y un importe de $17,515,522 pesos por el 2024, con vencimientos no mayores a 4 días por una tasa de 9.0% y 4 días 9.0% anual y un importe de $19,424,301 pesos por el 2023, con vencimientos no mayores a 3 día por una tasa de 8.38% y un importe de $20,691,051 pesos por el 2022.

Cuentas		*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*	*31 de diciembre 2022*
Cuenta de Aportaciones 5106808		870,397	348,905	355,545
Cuenta de Inversiones 5106816	$	16,645,125	19,075,396	20,335,506
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	**17,515,522**	**19,424,301**	**20,691,051**

Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados de la Empresa Promovida

Se informa que las cifras correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 de la entidad promovida Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. han sido reformuladas. Esta reformulación obedece al correcto reconocimiento de la aportación de capital realizada el 28 de abril de 2023, así como sus distribuciones preferentes, y tiene como finalidad reflejar de manera más precisa la situación financiera y los resultados de dicha entidad.
Las cifras actualizadas, junto con sus respectivas notas explicativas, se encuentran disponibles en los estados financieros separados incluidos como anexo al Reporte Anual 2024 publicado.

A continuación, se presenta un resumen del desempeño financiero y económico (estado de situación financiera y estado de resultados) de la Empresa Promovida para el Cuarto Trimestre de 2024 (reformulado), 2023 (reformulado) y 2022:

Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.
Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Pesos)

		31 de diciembre 2024	**31 de diciembre 2023**	**31 de diciembre 2022**
Activo				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	1,032,196	127,286,151	6,174,598
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	111,158,144	4,000,000
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto Sobre la Renta		97,609	1,694,872	3,955,686
Pagos anticipados		257,799	211,222	215,672
Total activo circulante		**1,387,604**	**240,350,389**	**14,345,956**
Activo no circulante				
Inversiones en acciones		2,052,911,603	1,937,292,071	1,820,878,088
Otros activos		-	3,969	15,882
Total activo	$	**2,054,299,207**	**2,177,646,429**	**1,835,239,926**

P A S I V O

Pasivo circulante

Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.
Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Pesos)

		31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Cuentas por pagar		104,607	-	92,916
Cuentas por pagar a partes relacionadas		286,192	155,304	10,150
Impuestos por pagar		47,423	-	-
Total pasivo circulante		**438,222**	**155,304**	**103,066**
Impuestos a la utilidad diferidos		77,339	63,223	45,040
Total pasivo no circulante		**77,339**	**63,223**	**45,040**
Total pasivo	$	**515,561**	**218,527**	**148,106**
C A P I T A L				
Capital social		500,349,237	500,349,237	349,237
Prima en suscripción de acciones		2,279,600,763	2,279,600,763	2,279,600,763
Déficit acumulado		(726,166,354)	(602,522,098)	(444,858,180)
Total capital contable		**2,053,783,646**	**2,177,427,902**	**1,835,091,820**
Total pasivo y capital contable	$	**2,054,299,207**	**2,177,646,429**	**1,835,239,926**

Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.
Estados Separados de Resultados
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Pesos)

		31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Participación en (pérdidas) utilidades de subsidiaria y asociadas	$	(130,980,467)	(183,140,605)	(113,418,135)
Gastos de operación		(1,764,393)	(1,411,735)	(1,177,715)
Otros ingresos		70,896	-	-
(Pérdida) utilidad de operación		**(132,673,964)**	**(184,552,340)**	**(114,595,850)**
Resultado integral de financiamiento				
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		6,121	(4,537)	(35,415)
Ingresos financieros		10,563,264	30,014,733	2,313,931
		10,569,385	30,010,196	2,278,516

Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.
Estados Separados de Resultados
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(Pérdida) utilidad antes de impuestos		**(122,104,579)**	**(154,542,144)**	**(112,317,334)**
Impuestos a la utilidad		1,539,677	3,121,773	11,555
(Pérdida) utilidad neta del periodo	$	**(123,644,256)**	**(157,663,917)**	**(112,328,889)**

1.2. Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al Cierre del Periodo, el activo de la Serie B del Fideicomiso ascendía a $2,691,012,374 pesos.

A continuación, se presentan los Activos del Fideicomiso al cierre del Trimestre.

Cuentas		***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***	***31 de diciembre 2022***
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	17,515,522	19,424,301	20,691,051
Inversiones en fondos privados Serie B		2,673,313,105	2,641,698,125	2,437,618,666
Pagos anticipados		183,747	181,646	152,665
Total de Activo	$	**2,691,012,374**	**2,661,304,072**	**2,458,462,382**

Durante el primer año desde que se realiza la primera inversión en los proyectos, se utiliza la metodología de enfoque de costos, con base en los estándares internacionales (IFRS). Posteriormente se migra a una metodología de flujos descontados para reconocer que, durante la vida de cada uno de los proyectos, sus programas de desarrollo y estimaciones de ingresos estarán sujetos a variables que pueden modificar las proyecciones, y por tanto la valuación, a lo largo del tiempo. Adicionalmente, cada trimestre se calcula una tasa de descuento cuyas variables son actualizadas con datos observables del mercado.

Inversiones en Empresas Promovidas

Empresas Promovidas		***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***	***31 de diciembre 2022***
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,673,313,105	2,641,698,125	2,437,618,666
	$	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**	**2,437,618,666**

Durante el primer año desde que se realiza la primera inversión en los proyectos, se utiliza la metodología de enfoque de costos, con base en los estándares internacionales (IFRS). Posteriormente se migra a una metodología de flujos descontados para reconocer que, durante la vida de cada uno de los proyectos, sus programas de desarrollo y estimaciones de ingresos estarán sujetos a variables que pueden modificar las proyecciones, y por tanto la valuación, a lo largo del tiempo. Adicionalmente, cada trimestre se calcula una tasa de descuento cuyas variables son actualizadas con datos observables del mercado.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Cuentas		***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***	***31 de diciembre 2022***
Cuenta de Aportaciones 5106808		870,397	348,905	355,545
Cuenta de Inversiones 5106816	$	16,645,125	19,075,396	20,335,506
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	**17,515,522**	**19,424,301**	**20,691,051**

Para mayor detalle de saldos y movimientos ver Estados Financieros incluidos en Anexo A.

La información financiera que se muestra en esta sección ha sido elaborada con base a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Composición del Portafolio

Al Cierre del Periodo, el saldo de inversiones en fondos privados corresponde únicamente a la inversión realizada en el Desarrollo Ciudad Mayakoba.

Desarrollo Ciudad Mayakoba

Con fecha 4 de octubre de 2018, Operadora Lakahn, S.A. de C.V. ("Lakahn") celebró con Huaribe, S.A. de C.V. (Huaribe") y OHLDM, S.A. de C.V. ("OHLDM") un contrato de compraventa en virtud del cual, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, estaba previsto que Lakahn adquiriera la participación de OHLDM y Huaribe en los activos y acciones que forman parte del proyecto integral urbano ubicado en la Riviera Maya, Quintana Roo, México, conocido como Ciudad Mayakoba ("Operación CDMK").

Con fecha del 15 de febrero del 2019, la Serie B del Fideicomiso realizó una ampliación de capital por $1,722,323,546.36 pesos en Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. ("Simba") adquiriendo una participación en Simba del 84.0% (el "Aumento de Capital"). Simba es una compañía tenedora de acciones y sin operación alguna que es, a su vez, accionista directo de Lakahn con un 99.99% de participación.

La Operación CDMK se ejecutó parcialmente el 15 de febrero de 2019 por un precio de $1,026,878,255.05 pesos, quedando pendiente el cierre de la adquisición de la participación de Huaribe y OHLDM en los proyectos conocidos como "Jardines de Ciudad Mayakoba" y "Mayakoba Country Club", así como un lote con una superficie de 117,868m2 que corresponde a una porción del proyecto de usos mixtos denominado "Village".

El 19 de junio de 2019, se ejecutó la adquisición de: (i) el 50% del proyecto denominado "Mayakoba Country Club" por un precio de $706,684,534.57 pesos, y (ii) del lote anteriormente mencionado de 117,868m2 de superficie que corresponde a una porción del proyecto de usos mixtos denominado "Village" por un precio de $80,264,863.40 de pesos, quedando pendiente en ese momento únicamente el cierre de la adquisición de la participación de Huaribe y OHLDM en el proyecto conocido como "Jardines de Ciudad Mayakoba".

Adicionalmente, el 19 de junio de 2019 Lakahn, Huaribe y OHLDM acordaron realizar un ajuste positivo de $165,000,000.00 de pesos al precio pagado por las acciones de la sociedad Lotes 4-5 Mayakoba S.A. de C.V. adquiridas el 15 de febrero de 2019, que fue compensado con una reducción por igual importe en el precio en relación con la adquisición de la parte del proyecto denominado "Mayakoba Country Club" mencionada en el punto (i) del párrafo anterior.

Asimismo, con fecha 19 de junio de 2019 se celebró un préstamo por, entre otros, Lakahn como deudor y Huaribe como acreedor (el "Préstamo del Pago Aplazado") con el objeto de documentar el pago del Precio Aplazado (como este se define en el Préstamo del Pago Aplazado) del Entorno Country Club, por importe nominal asciende a $500,567,626.25 de Pesos mexicanos, con un tipo de interés anual capitalizable del 7.70% pagaderos con el 35% de la Caja Generada (como este se define en el Préstamo del Pago Aplazado) que reciba Lakahn, si bien el 31 de diciembre de 2020 Huaribe habrá recibido en concepto de amortizaciones un importe de al menos $200,000,000 de pesos mexicanos.

Con fecha del 20 de agosto del 2019, la Serie B del Fideicomiso realizó una aportación en Simba como prima de suscripción de las acciones del Aumento de Capital anteriormente mencionado, por un importe de $277,676,453.64 pesos por lo que su pago no conllevará la emisión de acciones adicionales en Simba, manteniendo la Serie B del Fideicomiso su participación del 84.0%. Al 20 de agosto del 2019, la Serie B del Fideicomiso ha aportado un total de $2,000,000.00 pesos en Simba.

Con fecha 17 de octubre de 2019 se completó la adquisición del 25% del proyecto denominado "Jardines de Ciudad Mayakoba" por un precio de $50,702,946.67 pesos que ha sido desembolsado íntegramente. El 25% restante del proyecto "Jardines de Ciudad Mayakoba" del que era titular Huaribe y OHLDM fue adquirido por el socio ya existente en dicho proyecto, de manera que a fecha del presente reporte Lakahn ostenta en el proyecto "Jardines de Ciudad Mayakoba" una participación del 25%, siendo el 75% restante titularidad del socio ya existente en dicho proyecto.

Con fecha 2 de diciembre de 2019 Lakahn y Huaribe acordaron ajustar el importe nominal del Préstamo del Pago Aplazado, reduciéndose el mismo en un importe de $20,000,000 pesos mexicanos, de tal forma que el importe principal del Préstamo ha pasado de $500,567,626.25 de pesos mexicanos a ser de $480,567,626.25 pesos mexicanos con la siguiente distribución: (i) la amortización mínima que debe producirse no más tarde del 31 de diciembre de 2020 pasa de $200,000,000 pesos mexicanos a $167,000,000 pesos mexicanos y (ii) el importe restante pasa a ser $313,567,626.25 de pesos mexicanos.

Con fecha 21 de julio de 2020 se completó la adquisición de la participación del socio de Operadora Lakahn en la sociedad La Ceiba DCM, S.A. de C.V. (sociedad desarrolladora del proyecto Bosques de Ciudad Mayakoba) que representaba el 50% del capital social por un precio de $12,500,000 pesos, por lo que ahora Operadora Lakahn ostenta el 100% del capital de la citada sociedad. En esa misma fecha, una entidad participada, entre otros, por miembros del equipo gestor, adquirieron (previa aprobación del Comité Técnico Especial de la Serie B) la participación que ostentaba el socio del proyecto Bosques de Ciudad Mayakoba en el fideicomiso propietario del terreno del proyecto Bosques de Ciudad Mayakoba por un precio de $22,100,000 pesos, asumiendo la posición del socio en la deuda existente en favor de Operadora Lakahn, S.A. de C.V. derivada del pago aplazado del terreno con el mismo descuento al que se adquirió el terreno, esto es aproximadamente del 40%, lo cual resulta en que el importe adeudado a Operadora Lakahn tras el descuento es de $15,500,000.00 pesos. La citada operación fue sometida a la aprobación del Comité Técnico celebrado con fecha 26 de mayo de 2020.

Con fecha del 8 de septiembre de 2020, el Fideicomiso realizó una aportación en Simba por un importe de $279,900,000.00 pesos, en la misma proporción de capital y prima que se había realizado anteriormente de conformidad con lo aprobado por las Resoluciones Unánimes del Comité Técnico Especial de la Serie B de 7 de septiembre de 2020, lo cual implicó un incremento en su participación al 85.68%. A fecha del presente reporte, la Serie B del Fideicomiso ha realizado aportaciones en Simba por un total de $2,279,900,000.00 pesos.

Con fecha 9 de septiembre de 2020, Operadora Lakahn y Huaribe, justificado en el contexto de la pandemia del COVID-19, celebraron un convenio de terminación y finiquito del Préstamo del Pago Aplazado, que fue liquidado mediante su amortización anticipada mediante un pago por un monto de $245,000,000.00 pesos el cual fue liquidado por Operadora Lakahn a Huaribe en una

sola exhibición, lo cual representa una quita de $255'611,300.99 (doscientos cincuenta y cinco millones seiscientos once mil trescientos pesos 99/100, moneda de curso legal en México), es decir, superior al 50%. En ese mismo acto se procedió a cancelar la prenda de acciones que garantizaba el Préstamo del Pago Aplazado.

La sociedad Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V. (en adelante, "Lote 4-5", sociedad subsidiaria de Operadora Lakahn, S.A. de C.V. adquirida por ésta como parte del perímetro de la Operación CDMK) es titular de los predios denominados Lote 4A, con una superficie aproximada de 66,408 m2 ("Lote 4A"), y Lote 5, con una superficie aproximada de 101,919.50 m2 ("Lote 5"), ubicados dentro del complejo Mayakoba, Carretera Federal Chetumal-Puerto Juárez, Km 298, Playa del Carmen, Quintana Roo, sobre los cuales va a desarrollar, en conjunto con Inmobilia (como este término se define más adelante) un proyecto residencial de lujo.

Con fecha 26 de noviembre de 2020, Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V. celebró un contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva por el cual Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciaria en el fideicomiso 4764 promovido y administrado por "Inmobilia Management I, S.A.P.I de C.V." (conjuntamente, "Inmobilia"), adquirió el 50% de la propiedad del Lote 4A y el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de venta de las membresías para un Club de Playa al que tendrán derecho de uso y acceso los propietarios de las residencias del Lote 4A, y un contrato de opción de compra por el que, en caso de ser ejercitada la opción de compra, Inmobilia adquirirá el 50% de la propiedad del Lote 5 y el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de venta de las membresías para un Club de Playa al que tendrán derecho de uso y acceso los propietarios de las residencias del Lote 5.

El 24 de febrero de 2021 Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V. e Inmobilia como Fideicomitentes y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como institución fiduciaria, celebraron un Fideicomiso de Administración quedando registrado bajo el número 4297.

Las condiciones suspensivas con respecto a la venta del 50% de la propiedad del Lote 4A y el 50% de los derechos de venta de las membresías para un Club de Playa fueron cumplidas el 2 de marzo de 2021 y el cierre de la transacción se produjo el 8 de abril de 2021, y en esa misma fecha, el Lote 4A y el los derechos de venta de las membresías para un Club de Playa relativos al Lote 4A han sido aportados al Fideicomiso de Administración indicado en el párrafo anterior, reservándose el derecho de reversión para ambas entidades.

En relación con el proyecto Lagunas de Ciudad Mayakoba, primer desarrollo vertical de Ciudad Mayakoba, compuesto por 304 departamentos y 39 villas con sus amenidades, existen aproximadamente 6 unidades que se encuentran pendientes de escrituración y/o en stock. En ese sentido, para dar una solución comercial acelerada, con fecha 19 de Abril de 2021, mediante Resoluciones Unánimes del Comité Técnico Especial de la Serie B, se aprobó por parte del Miembro Independiente del Comité Técnico Especial, de acuerdo con sus facultades establecidas en el Fideicomiso, ofrecer un programa de compra para empleados y colaboradores de Ciudad Mayakoba con unas condiciones comerciales atractivas que permitan la venta y/o escrituración de la totalidad de las unidades del proyecto con mayor rapidez y así ahorrar los costos que implica el mantenimiento de estas unidades.

Mediante el oficio número UAJ-SRI/27636 del 8 de enero del 2021, el Secretario de la Defensa Nacional, solicitó a la SEDATU llevar a cabo las acciones que resulten necesarias para la adquisición de aquellos inmuebles que son requeridos para la ejecución del Tramo 5 Norte del Proyecto Tren Maya, y que sean puestos a disposición de la Secretaría de la Defensa Nacional.

Por lo anterior, entidades subsidiarias de Operadora Lakahn, S.A. de C.V. presentaron ciertos escritos de manifestaciones y de ofrecimiento de pruebas el pasado 11 de febrero de 2022, ante la oficina del titular de SEDATU en la Ciudad de México a nombre de cada una de las mencionadas subsidiarias, a fin de que la SEDATU ordene el cierre inmediato del expediente de expropiación número sin mayor pronunciamiento o, en su defecto, revocarse o, por lo menos, modificarse de manera tal que se desvinculen los respectivos bienes inmuebles.

No obstante lo anterior, las autoridades federales anunciaron un cambio de trazo en el Tramo del Tren Maya. Por ello, el riesgo de que los inmuebles resulten objeto de una expropiación ha disminuido sustancialmente.

Con fecha 30 de marzo de 2022 se ha notificado vía correo electrónico de la resolución dictada por la SEDATU en el expediente de expropiación, en el que se acuerda que los inmuebles de las subsidiarias de Operadora Lakahn, S.A. de C.V., que se encontraban afectados “se dan de baja debido a que ya no serán afectados en el Tramo 5” y, por tanto, se resuelve revocar la Declaratoria de Utilidad Pública de 17 de enero de 2022 toda vez que no subsiste la causa de utilidad pública sobre dichos predios.

El 9 de marzo de 2022, el Proyecto Mayakoba Country Club, en el que Operadora Lakahn, SA de CV participa con el 50% indirectamente a través de su subsidiaria MKB Country Club, S.A. de C.V. obtuvo un crédito simple con garantía hipotecaria por un importe de hasta $250,000,000, con un plazo de disposición de 6 meses, un período de gracia de 6 meses por cada disposición, a una tasa de interés TIIE 28 días + 2.85%, con un plazo límite de pago de 42 meses a partir de su firma.

En enero del 2022 Operadora Lakahn, S.A. de C.V., presentó, una demanda en la vía oral mercantil en contra de un comprador de un macro lote ubicado dentro del proyecto inmobiliario "Ciudad Mayakoba" por impago, solicitando la rescisión judicial del contrato de compraventa con reserva de dominio relativo a dicho macrolote.

En marzo de 2023, Operadora Lakahn, S.A. de C.V. alcanzó un acuerdo transaccional con el demandado, readquiriendo la propiedad y posesión del citado macrolote.

Con fecha 23 de Marzo de 2023 por medio de Resoluciones Unánimes Fuera de Asamblea Especial de Tenedores Serie B se aprobó modificar la “Inversión” que se aprobó originalmente para la Serie B el 24 de enero de 2019, de conformidad con los términos de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea general extraordinaria de accionistas de Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. de fecha 28 de abril de 2023 cuyos acuerdos incluyeron, entre otros, (1) la modificación del accionariado de Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. mediante la creación, dentro de las Acciones Serie “A”, de dos series, la Serie “A-1” y la Serie “A-2” de las que es titular Capital ADS, S.A. de C.V.; (2) la modificación al Convenio de Accionistas de Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. (el “Primer Convenio Modificatorio”), en virtud del cual, entre otros, se establece una distribución preferente en favor de las Acciones Clase II, Serie A-2 en los términos previstos en dicho Primer Convenio Modificatorio y (3) se aprobó llevar a cabo un aumento en la parte variable del capital social por $500,000,000.00 pesos, el cual fue suscrito y pagado íntegramente por Capital ADS, S.A. de C.V., y por el cual le correspondieron 61,464 acciones Clase II, Serie A-2, con derechos de distribución preferente, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto y económicos. Dicho aumento se realizó previa reforma del artículo séptimo de los Estatutos Sociales relativo a las series y sub- series de acciones del capital social, así como la suscripción de un Primer Convenio Modificatorio del Convenio entre Accionistas, según se ha indicado.

Tras el aumento de capital anteriormente indicado, la participación del Fideicomiso en el capital de Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. es del 72.86%, siendo titular de 299,237 acciones Clase II, Serie B.

Con fecha 6 de diciembre de 2023, Desarrolladora Mexicana MCC, S.A. de C.V. y MKB Country Club, S.A. de C.V. (los accionistas del Proyecto Mayakoba Country Club) celebraron un contrato de compraventa a plazos mediante el cual adquirieron en copropiedad al 50/50 (es decir, a partes iguales) un predio de 58 hectáreas conocido como “El Porvenir 2”. El pago del precio se realiza con un desembolso inicial y contempla un precio aplazado en pagos anuales durante un periodo de 8 años. Para garantizar el precio aplazado, inicialmente se aportará a un fideicomiso de garantía el “El Porvenir 2”.

Con fecha 26 de enero de 2024, la sociedad ESCUELA CDMK, S.A. DE C.V., subsidiaria de Operadora Lakahn, S.A. de C.V., como propietaria del terreno único y legítimo propietario del terreno ubicado en Avenida Bosque de Cristo Rey S/N, Lote 006, Manzana 001, por Kilometro 299, Boulevard Playa del Carmen, Quintana Roo, con una superficie total de 52,267.26 metros cuadrados, destinado a “escuela” (el “Lote Escuela”), ha celebrado como “Arrendador” un Contrato de Construcción y Arrendamiento en relación con el Lote Escuela, con la sociedad OPERADORA DE COLEGIOS CDMK, S.C. como “Arrendatario” para llevar a cabo la construcción y desarrollo, sobre el Lote Escuela, de un proyecto destinado a ser utilizado por el Arrendatario para la operación de un centro educativo, que estará compuesta por (1) instalaciones educativas a ser construidas sobre el Lote Escuela; y (2) un conjunto de instalaciones accesorias que incluirán una zona deportiva y esparcimiento.

En relación con el Proyecto Senderos que se desarrolla en Ciudad Mayakoba, se informa de que se han iniciado, por parte de Novaterra Caribe, S.A.P.I. de C.V. (Novaterra) ciertas acciones judiciales para anular determinadas actuaciones llevadas a cabo por ciertos terceros que prestan servicios a la asociación civil SENDEROS RIVIERA MAYA, A.C. (la “AC Senderos”), al haberse

realizado y adoptado por aquellos ciertas actuaciones y decisiones sin cumplir lo previsto en los estatutos y demás normativa aplicable de la AC Senderos. Dichas actuaciones, iniciadas por Novaterra, que están progresando, y sobre las que se están dando adecuado seguimiento, han sido adoptadas con el fin de preservar los derechos de Novaterra, la AC Senderos, y en general, la de todos los condóminos que formen parte de la AC Senderos de tiempo en tiempo.

Ciudad Mayakoba es desarrollo inmobiliario integralmente planeado que se ubica en la Riviera Maya, Quintana Roo con una superficie de 514 hectáreas y que contará con más de 13,500 viviendas verticales y horizontales, así como diversos servicios que incluyen un hospital, universidad, escuela, parque metropolitano, centro cívico, áreas comerciales, centro de usos mixtos con comercio, oficinas y hotel, entre otros.

1.3. Variación en saldo y en número de activos

Desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta el Cierre del Periodo, el Patrimonio del Fideicomiso ha sido invertido en el Desarrollo Ciudad Mayakoba, en reportos gubernamentales y en depósitos bancarios con vencimientos diarios y/o no mayores a 3 días durante dicho periodo.

Durante el Periodo, no se han producido desinversiones.

A continuación, la integración del valor de las inversiones al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022:

Empresas Promovidas		***31 de diciembre 2024***	***Variación***	***31 de diciembre 2023***	***Variación***	***31 de diciembre 2022***
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,673,313,105	31,614,980	2,641,698,125	204,079,459	2,437,618,666
Total de Inversiones en Empresas Promovidas	**$**	**2,673,313,105**	**31,614,980**	**2,641,698,125**	**204,079,459**	**2,437,618,666**

Durante el primer año desde que se realiza la primera inversión en los proyectos, se utiliza la metodología de enfoque de costos, con base en los estándares internacionales (IFRS). Posteriormente se migra a una metodología de flujos descontados para reconocer que, durante la vida de cada uno de los proyectos, sus programas de desarrollo y estimaciones de ingresos estarán sujetos a variables que pueden modificar las proyecciones, y por tanto la valuación, a lo largo del tiempo. Adicionalmente, cada trimestre se calcula una tasa de descuento cuyas variables son actualizadas con datos observables del mercado.

Durante el cuarto trimestre de 2024, 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha enviado fondos al Proyecto Ciudad Mayakoba a través de Simba, pero no ha recibido fondos de este:

		31 de diciembre 2024	***31 de diciembre 2023***	***31 de diciembre 2022***
Saldo de inversiones al inicio de trimestre	$	2,625,420,086	2,530,361,328	2,434,227,137
Valuación	$	47,893,019	111,336,797	3,391,529
Saldo inversiones al final del trimestre	**$**	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**	**2,437,618,666**

1.4. Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

A la fecha de Cierre del Periodo, no existen activos en proceso de cobranza que muestren retraso o incumplimiento material ni que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

En el apartado 1.1.2. se muestra la composición de los activos al cierre del presente Trimestre.

1.5. Garantías sobre los activos

Jardines

En relación con los Contratos de Apertura de Crédito (los Contratos) contratados con Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, División Fiduciaria, ahora Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero (EL BANCO), se ha constituido GARANTÍA FIDUCIARIA, en garantía del pago de los créditos, intereses ordinarios, moratorios y demás obligaciones a cargo de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado como "FIDEICOMISO CIB/2185" (La Acreditada), derivados de dichos Contratos, de la Ley o de Resoluciones Judiciales dictadas en favor de EL BANCO, mediante el contrato de fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión identificado con el número 851-01348 con Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, División Fiduciaria, ahora Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, División Fiduciaria (El Fideicomiso en Garantía) en el que se aportaron los inmuebles descritos en dichos Contratos de Crédito, y que formaban parte del patrimonio de la Acreditada. El importe de la deuda al cierre del cuarto trimestre de 2024 es de $283,263,594.00 pesos.

Lagunas

En relación con los Contratos de Apertura de Crédito (los Contratos) contratados con Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, División Fiduciaria, ahora Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero (EL BANCO), tenía constituido GARANTÍA REAL HIPOTECARIA, en Primer y Segundo Lugar, en garantía del pago de los créditos, intereses ordinarios, moratorios y demás obligaciones a cargo de DESARROLLO VIVIENDA MK1, S.A. DE C.V. (La Acreditada), derivados de dichos Contratos, de la Ley o de Resoluciones Judiciales dictadas en favor de EL BANCO, sobre los inmuebles descritos en dichos Contratos de Crédito, y que formaban parte del patrimonio de la Acreditada. Dicho crédito fue liquidado el 27 de abril de 2021.

Lakahn

Con fecha 9 de septiembre de 2020 Operadora Lakahn y Huaribe, justificado en el contexto de la pandemia del COVID-19, celebraron un convenio de terminación y finiquito para la cancelación del Préstamo del Pago Aplazado suscrito el 19 de junio de 2019 por, entre otros, Operadora Lakahn, S.A. de C.V. como deudor y Huaribe, S.A. de C.V. como acreedor para documentar el pago del Precio Aplazado del Entorno Country Club, cuyo importe nominal ascendía a $480,567,626.25 pesos mexicanos. El Préstamo del Pago Aplazado fue liquidado mediante su amortización anticipada por medio del pago de un monto de $245,000,000.00 pesos, liquidado por Operadora Lakahn a Huaribe en una sola exhibición, lo cual representa una quita de $255'611,300.99 (doscientos cincuenta y cinco millones seiscientos once mil trescientos pesos 99/100, moneda de curso legal en México), es decir, superior al 50%. En ese mismo acto quedó cancelada la prenda de acciones que otorgó en garantía Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. como deudor prendario a favor de Huaribe, S.A. de C.V. como acreedor prendario.

El 30 de septiembre de 2024 Operadora Lakahn celebró un contrato de crédito simple que le concedió un tercero hasta por $30,000,000.00 de pesos a una tasa de 21.60% con vigencia de doce meses, cuyo objeto es el financiar el capital de trabajo necesario para su operación. El importe dispuesto al cierre del cuarto trimestre de 2024 es de $30,000,000.00 de pesos.

La Ceiba

En relación con el Proyecto la primera fase del proyecto denominado Bosques de Ciudad Mayakoba (La Ceiba de Ciudad Mayakoba), con fecha 15 de diciembre de 2020, BANREGIO como entidad "Acreditante", BANORTE, en su carácter de fiduciario del fideicomiso La Ceiba y La Ceiba DCM, S.A. de C.V. como la "Acreditada" han celebrado un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria otorgado a La Ceiba DCM, S.A. de C.V. por "Banco Regional", S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, por un importe de hasta $370,000,000.00 (trescientos setenta millones de pesos 00/100 moneda nacional) para la construcción de la primera fase del Proyecto Bosques garantizado mediante la constitución de una garantía real hipotecaria en primer lugar y grado sobre el Inmueble en el que se va a construir y desarrollar el mencionado proyecto. El 14 de noviembre de 2022, se realizó un convenio modificatorio en el que se incrementa la línea hasta $420,000,000.00. El 28 de julio de 2023 se dispusieron de $20,000,000.00 más, llegando a importe de $390,000,000.00 (trescientos noventa millones de pesos 00/100 M.N.) dispuestos. Dicho crédito fue liquidado el 11 de abril de 2024.

Bosques

En relación con el Proyecto la segunda fase del proyecto denominado Bosques de Ciudad Mayakoba (Roble), con fecha 22 de noviembre de 2022, BANREGIO como entidad "Acreditante", BANORTE, en su carácter de fiduciario del fideicomiso La Ceiba y La Ceiba DCM, S.A. de C.V. como la "Acreditada" han celebrado un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria otorgado a La Ceiba DCM, S.A. de C.V. por "Banco Regional", S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, por un importe de hasta $655,573,995.00 (seiscientos cincuenta y cinco millones quinientos setenta y tres mil novecientos noventa y cinco pesos 00/100 moneda nacional) para la construcción de la segunda fase del Proyecto Bosques garantizado mediante la constitución de una garantía real hipotecaria en primer lugar y grado sobre el Inmueble en el que se va a construir y desarrollar el mencionado proyecto, a una tasa de interés TIIE 28 días + 3.35%, con vencimiento el 21 de marzo de 2027. Al cierre del Cuarto Trimestre se han efectuado disposiciones por $167,094,519.00 pesos.

Adicionalmente, con fecha de 2 de febrero de 2024, BANREGIO como entidad "Acreditante", BANORTE, en su carácter de fiduciario del fideicomiso La Ceiba y La Ceiba DCM, S.A. de C.V. como la "Acreditada" han celebrado un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria otorgado a La Ceiba DCM, S.A. de C.V. por "Banco Regional", S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, por un importe de hasta $5,000,000.00 (cinco millones de pesos 00/100 moneda nacional), a una tasa de interés TIIE 28 días + 3.35%, con vencimiento el 1 de julio de 2026. Al cierre del Cuarto Trimestre de 2024, se han efectuado pagos por $1,666,666.70 pesos; por lo que el saldo a dicha fecha fue de $3,333,333.30 pesos.

Mayakoba Country Club

El 9 de marzo de 2022, el Proyecto Mayakoba Country Club, en el que Operadora Lakahn, SA de CV participa con el 50% indirectamente a través de su subsidiaria MKB Country Club, S.A. de C.V. obtuvo un crédito simple con garantía hipotecaria por un importe de hasta $250,000,000, con un plazo de disposición de 6 meses, un período de gracia de 6 meses por cada disposición, a una tasa de interés TIIE 28 días + 2.85%, con un plazo límite de pago de 42 meses a partir de su firma; Mayakoba Country Club, SA de CV, sociedad filial de Operadora Lakahn, de la que participa al 50%, interviene en dicho crédito como obligada solidaria. Dicho crédito fue liquidado el 10 de diciembre de 2024.

.

The Reserve at Mayakoba

El 24 de agosto de 2023, el Proyecto The Reserve at Mayakoba, en el que Operadora Lakahn, S.A. de C.V. participa con el 50% indirectamente a través de su subsidiaria Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V. obtuvo un crédito simple con garantía hipotecaria por un importe de hasta $1,475,800,000, a una tasa de interés TIIE 28 días + 2.50%, con vencimiento del 23 de febrero de 2030. Al cierre del Cuarto Trimestre de 2024, se han realizado disposiciones por $240,000,000, equivalente al saldo a dicha fecha.

1.6. Cargas y limitaciones

Los bienes o Activos que componen el Patrimonio de la Serie B del Fideicomiso se encuentran sujetos a las cargas, limitaciones y gravámenes descritos en el apartado anterior; y en cuanto a las sociedades adquiridas por Lakahn, directa e indirectamente, en relación con la Operación CDMK, en las que se cuenta con un socio, existen contratos de accionistas que establecen ciertas limitaciones en cuanto a la trasmisión de las acciones que son habituales en este tipo de acuerdos.

Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, la Serie B del Fideicomiso no ha realizado ninguna distribución.

Serie	*Saldo Insoluto*	*No. de títulos en Circulación*	*Valor Nominal*		
			31 de diciembre de 2024	*31 de diciembre de 2023*	*31 de diciembre de 2022*
Serie B	0	25,598	2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000

Contratos y acuerdos

3.1. Contrato de Fideicomiso

A continuación, se describen de manera general los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso.

En los términos del Contrato de Fideicomiso y de los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los Certificados Bursátiles por el hecho de adquirir los Certificados aceptan que conocen y se adhieren a los términos del Contrato de Fideicomiso.

3.1.1. Partes del Contrato de Fideicomiso

Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar	Balam Fund I GP, L.P. actúa como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Las funciones de Balam Fund I GP, L.P. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar son limitadas y consisten principalmente en pagar la Aportación Inicial al Fideicomiso y recibir Distribuciones por Desempeño.
Administrador Balam y Administrador Vouching	Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. actúa como Administrador del Fideicomiso en relación con la Serie A y Vouching México, S. de R.L. de C.V. actúa como Administrador del Fideicomiso en relación con la Serie B (conjuntamente, los "Administradores"). Las funciones de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. y Vouching México, S. de R.L. de C.V. en su carácter de Administradores consisten principalmente en administrar, conjuntamente con el Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.

Fiduciario	Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria actúa como fiduciario del Fideicomiso. El Fiduciario es una institución de crédito debidamente autorizada para operar como una institución de banca múltiple en México y cuenta con la capacidad para actuar como fiduciario de contratos de fideicomiso constituidos de conformidad con las leyes de México.
Fideicomisarios	Son aquellas Personas que hayan adquirido o a quienes les hayan sido emitidos uno o más Certificados Bursátiles de tiempo en tiempo, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso, por el Representante Común, respecto de los derechos y obligaciones derivados de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso.
Representante Común	CI Banco, S.A., División Fiduciaria (antes Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria), ha sido designado como representante del conjunto de Tenedores, quien tendrá los derechos y obligaciones que se establecen en la LGTOC, la LMV y en el Contrato de Fideicomiso.

3.1.2. Fines del Fideicomiso

(a)El fin principal del Fideicomiso es establecer las reglas contractuales para que el Fiduciario (i) realice la emisión de Certificados y su colocación mediante oferta pública a través de la BMV, (ii) reciba las cantidades que se deriven de cualquier Emisión de cada Serie a su favor y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso incluyendo, entre otros, a pagar aquellos gastos y demás conceptos indicados en el Contrato de Fideicomiso y financiar la realización de Inversiones en caso de la Serie B, en activos y/o proyectos inmobiliarios (iii) obtenga recursos y ganancias mediante la adquisición, directa o indirecta, de títulos o derechos representativos del capital social de Sociedades Promovidas, así como otros instrumentos de Capital, deuda o de deuda estructurada, incluyendo Instrumentos de Cuasicapital y otro tipo de deuda (deuda preferencial o deuda subordinada), (iv) invierta ya sea de forma individual, como parte de un consorcio o grupo de forma minoritaria en el capital de sociedades, incluyendo Vehículo de Propósito Específico, (v) administre, a través del Administrador Balam, en relación con la Serie A, y del Administrador Vouching, en relación con la Serie B, las Inversiones, incluyendo la realización de las Desinversiones, y (vi) realice Distribuciones a los Tenedores, Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar y cualquier otro pago previsto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

(b)Tanto los Certificados Bursátiles y, en la medida aplicable, los demás Documentos de la Operación, especificarán claramente que el Fiduciario únicamente responderá de las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles y los demás Documentos de la Operación hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso y en ningún momento estará obligado a utilizar recursos propios para dichos efectos.

(c)En función de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todas las facultades necesarias o convenientes para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación. En particular, el Fiduciario estará facultado para realizar lo siguiente:

(i)celebrar y suscribir el Acta de Emisión, los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión, los documentos necesarios para participar en o fondear a cualquier Vehículo de Propósito Específico y cumplir con sus obligaciones de conformidad con los mismos, respecto de cualquier Serie;

(ii)emitir y colocar los Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial correspondiente a cualquier Serie y Emisiones Subsecuentes de cualquier Serie, a través de la BMV y del Intermediario Colocador, en los términos del Contrato de Colocación; lo anterior en el entendido que, en ningún caso, el monto total de las Emisiones de los Certificados Serie A y las Emisiones de Certificados de Series Adicionales, consideradas en su conjunto, podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión;

(iii)incrementar el número de Certificados Bursátiles de cualquier Serie emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital de cualquier Serie, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo sin limitación, solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles ante la CNBV;

(iv)abrir las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso a efecto de administrar los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(v)aplicar los recursos derivados de la Emisión a realizar los pagos de aquellos gastos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(vi)sujeto al proceso de aprobación de Inversiones que se establece el Contrato de Fideicomiso, aplicar el Monto Invertible a realizar, directa o indirectamente, Inversiones;

(vii)suscribir y pagar o adquirir Capital, Instrumentos de Cuasicapital, Activos y Deuda y, en general, participar en el capital social y en la administración de las Sociedades Promovidas o cualquier otro vehículo o entidad que requiera ser constituida para realizar las Inversiones, incluyendo cualquier Vehículo de Propósito Específico; en el entendido, sin embargo que en caso de que la jurisdicción donde se constituya el Vehículo de Propósito Específico sea distinta a México, el Administrador que corresponda proporcionará al Fiduciario una opinión legal de despacho externo independiente de reconocido prestigio de la jurisdicción en donde se pretenda constituir el Vehículo de Propósito Específico, en la cual se señalen las principales obligaciones y derechos del Fiduciario respecto de dicho vehículo;

(viii)ejercer, en los términos del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera derechos que le correspondan respecto de las Inversiones;

(ix)encomendar la administración de las Inversiones al Administrador Balam o al Administrador Vouching, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso;

(x)sujeto al proceso de aprobación de Desinversiones que se establece en el Contrato de Fideicomiso realizar, directa o indirectamente, las Desinversiones y recibir los recursos derivados de dichas Desinversiones;

(xi)aplicar los recursos derivados de las Desinversiones conforme a lo descrito en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para realizar las Distribuciones a los Tenedores y Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar;

(xii)realizar, en el supuesto que ocurra un Evento de Incumplimiento y le sea requerido por los Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, la enajenación de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, a través de la Persona designada por los Tenedores o el Representante Común, previa instrucción que éste último reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, para distribuir el producto de dicha liquidación a los Tenedores y al Administrador que corresponda;

(xiii)en tanto se apliquen a realizar el pago de gastos, a realizar Inversiones, a realizar Distribuciones o de cualquier otra forma permitida o señalada en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Operación, invertir los recursos líquidos con que cuente el Fideicomiso en Valores Permitidos;

(xiv)aplicar los recursos derivados del Efectivo Excedente y de los Productos de las Cuentas del Fideicomiso a los Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xv)llevar, en coordinación con el Administrador que corresponda, los registros que sean adecuados a efecto de poder preparar y entregar los reportes que se mencionan en el Contrato de Fideicomiso y conforme a la legislación aplicable;

(xvi)entregar al Fideicomitente, al Representante Común, al Administrador que corresponda, a la CNBV y a la BMV, con apoyo del Administrador que corresponda, los reportes e información que se señalan de manera expresa en el Contrato de Fideicomiso, en la LMV, en la Circular Única y demás legislación aplicable;

(xvii)solicitar de cualquier autoridad gubernamental competente o entidad privada, aquellas aprobaciones o autorizaciones necesarias para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso, incluyendo cualquier aprobación o autorización de la CNBV, la BMV o Indeval;

(xviii)contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, siempre y cuando cuente con recursos suficientes, y destituir en su caso, al Auditor Externo, al Valuador Independiente y a cualesquiera otros asesores, consultores, depositarios, contadores, expertos y agentes que se requieran en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, según le instruya el Administrador que corresponda;

(xix)contratar seguros de responsabilidad personal respecto de las Personas Indemnizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso siempre y cuando cuente con recursos suficientes, según le instruya el Administrador que corresponda;

(xx)contratar uno o varios pasivos y otorgar garantías, según le instruya el Administrador que corresponda, hasta por el monto y para los propósitos que determine el Comité Técnico conforme a las reglas que apruebe el propio Comité Técnico en términos de la LMV y según sea aprobado, en su caso, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores; en el entendido que se podrán establecer reservas específicas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso a fin de garantizar, a favor de terceros, los pagos o aportaciones a ser realizados por el Fiduciario respecto de Inversiones del Fideicomiso;

(xxi)contratar instrumentos derivados con fines de cobertura, según le instruya el Administrador que corresponda, a fin de cubrir riesgos respecto de Inversiones y Desinversiones que realice el Fideicomiso, inclusive respecto de montos pendientes de ser pagados o aportados respecto de Inversiones, hasta por los montos y para cubrir los riesgos que determine el Comité Técnico conforme a las reglas que apruebe el propio Comité Técnico en términos de la LMV, y según sea aprobado, en su caso, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores;

(xxii)celebrar y suscribir todos aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos que sean necesarios o convenientes a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso antes mencionados, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa (1) los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, el Contrato de Administración, el Acta de Emisión, el Contrato de Coinversión, los contratos para apertura de cuentas con instituciones de crédito, (2) los documentos necesarios para participar en las Sociedades Promovidas, incluyendo los documentos necesarios para participar en o fondear a cualquier Vehículo de Propósito Específico, para adquirir Capital, Instrumentos de Cuasicapital, Activos y Deuda, y todos aquellos relacionados con Desinversiones, (3) todos aquellos demás convenios, contratos, instrumentos o documentos que se contemplan específicamente en el Contrato de Fideicomiso, y (4) aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos cuya celebración o suscripción sea instruida por el Administrador que corresponda cuando los mismos no se contemplen expresamente en el Contrato de Fideicomiso, y que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(xxiii)realizar cualquier acto que sea necesario o conveniente (incluyendo las operaciones cambiarias necesarias únicamente con la propia tesorería de Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso antes mencionados, incluyendo aquellos actos que sean instruidos por el Administrador que corresponda, cuando los mismos no se contemplen expresamente en el Contrato de Fideicomiso;

(xxiv)otorgar los poderes generales para pleitos y cobranzas y/o especiales que se requieran para la consecución de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa, mas no limitativa, (1) los poderes generales para pleitos y cobranzas y/o especiales que se contemplan específicamente en el Contrato de Fideicomiso, y (2) aquellos poderes generales para pleitos y cobranzas y/o especiales cuyo otorgamiento sea instruido por el Administrador que corresponda cuando los mismos no se contemplen específicamente en el Contrato de Fideicomiso;

(xxv)llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que corresponda, para que el Fideicomiso pueda cumplir con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15., fracción I de la RMF y las demás disposiciones fiscales aplicables. A través del Administrador que corresponda, vigilar en todo momento que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15., fracción I de la RMF; en el entendido, que conforme a las instrucciones del Administrador que corresponda, quien deberá contar con la previa autorización de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario firmará y presentará cualquier escrito, solicitud, aviso o documento ante cualquier autoridad gubernamental que corresponda a efecto de cambiar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, así como realizar todos los cambios que sean necesarios para llevar a cabo dicha modificación o cambio de régimen fiscal aplicable;

(xxvi)contratar, remover y sustituir, de conformidad con las instrucciones del Administrador que corresponda, a los asesores externos que considere necesarios a efecto de cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo al despacho de contadores que se determine, para la elaboración de información y reportes financieros, así como, de los estados financieros del Fideicomiso, en términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido de que cualesquier gastos relacionados con dichas actividades serán considerados como Gastos del Fideicomiso para efectos del Contrato de Fideicomiso;

(xxvii)en general, llevar a cabo cualquier otra acción para cumplir los Fines del Fideicomiso, incluyendo la celebración de contratos o convenios que sean necesarios o convenientes para satisfacer o cumplir con dichos fines, cualesquier disposiciones de los Documentos de la Operación o las leyes aplicables, incluyendo, sin limitar, las requeridas e instruidas por el Administrador que corresponda cuando no se contemplen expresamente en el Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso serán previamente autorizadas por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores según corresponda; y

(xxviii)una vez que la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso haya sido distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, terminar el Contrato de Fideicomiso.

(d)Las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención al Contrato de Fideicomiso o a las leyes aplicables. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que el Comité Técnico, el Fideicomitente, el Administrador que corresponda o el Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(e)El Fiduciario desempeñará los fines señalados anteriormente acatando las instrucciones enviadas por el Administrador que corresponda, el Comité Técnico, el Fideicomitente o el Representante Común, según resulte aplicable, quienes evitarán el otorgamiento de instrucciones o actividades que en general pudiesen representar un conflicto de interés para el Fiduciario, supuesto en el cual el Fiduciario podrá proceder conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

3.1.3. Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

(a)la Aportación Inicial;

(b)los recursos derivados de la Emisión Inicial de cada Serie;

(c)los recursos que se deriven de Emisiones Subsecuentes de cada Serie;

(d)los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(e)las Inversiones que realice el Fideicomiso directamente o a través de algún Vehículo de Propósito Específico o de cualquier otra manera;

(f)las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso;

(g)las inversiones en Valores Permitidos y los Productos de las Cuentas del Fideicomiso;

(h)los recursos recibidos de las Inversiones, incluyendo los derivados de las Desinversiones;

(i)cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

3.1.4. Proceso de Aprobación de Desinversiones

(a)El Administrador que corresponda deberá investigar, analizar y estructurar las potenciales operaciones de Desinversión respecto de las Inversiones. El Administrador que corresponda estará a cargo de evaluar la factibilidad y conveniencia de las potenciales Desinversiones de conformidad con los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las mejores prácticas de las industrias de capital privado e inmobiliaria.

(b)Una vez que el Administrador que corresponda haya concluido con su proceso de investigación, análisis y estructuración de las potenciales Desinversiones, someterá la realización de la potencial desinversión, en primera instancia, a la aprobación del Comité de Inversión de la Serie correspondiente, en su caso, y, en caso de ser necesario conforme al párrafo siguiente, al Comité Técnico, para lo cual deberá proporcionar la información que sea necesaria (incluyendo, en su caso, reportes de terceros que hubieran sido preparados al respecto) para que dicho órgano pueda tomar una decisión informada al respecto; lo anterior en el entendido que, la aprobación de las Desinversiones a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, se calcularán con base en el porcentaje del Monto Máximo de la Serie que realice la Desinversión correspondiente.

(c)En el caso que el Comité de Inversión apruebe la realización de la potencial Desinversión, (i) si la potencial Desinversión no debe ser aprobada por la Asamblea Especial correspondiente conforme al inciso (ii) siguiente, y en el caso que la potencial Desinversión represente 5% (cinco por ciento) o más del Monto Máximo de la Serie correspondiente, ya sea que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, el Administrador que corresponda deberá someter dicha potencial Desinversión al Comité Técnico, el cual resolverá conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y (ii) si la potencial Desinversión tiene un valor del 20% o más del Monto Máximo de la Serie correspondiente, ya sea que las operaciones que conformen dicha potencial Desinversión se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola potencial Desinversión, el Administrador que corresponda deberá de someter dicha potencial Desinversión y los términos y condiciones en los que se llevaría a cabo la misma a la Asamblea Especial correspondiente, la cual resolverá conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y (iii) si la potencial Desinversión no debe ser aprobada por el Comité Técnico de conformidad con el inciso (i) anterior o la Asamblea Especial correspondiente de conformidad con el inciso (ii) anterior, el propio Comité de Inversión podrá resolver sobre la misma.

(d)Tratándose de (i) Inversiones en Deuda que sean objeto de Desinversión resultado de la amortización del financiamiento respectivo, o (ii) Desinversiones que consistan en la recepción de ingresos ordinarios derivados de las Inversiones (por ejemplo dividendos, reembolsos u otras distribuciones pagadas por las Sociedades Promovidas, o ingresos ordinarios provenientes del desempeño de los Activos, entre otros), no se requerirá aprobación alguna para que dichas Desinversiones se lleven a cabo, en virtud de que las misma se darán de manera natural. Tratándose de Desinversiones pactadas en los Instrumentos de Inversión que se deriven del ejercicio de un derecho que haya sido previamente acordado y cuyos términos principales (incluyendo precio, en su caso) se contengan en los instrumentos de inversión correspondientes (por ejemplo, opciones de compra, derechos de venta, entre otros) y hayan sido aprobados en la Aprobación de Inversión respectiva, no se requerirá aprobación del Comité Técnico o Asamblea Especial correspondiente para que dichas Desinversiones se lleven a cabo. En dicho supuesto, el Comité de Inversión resolverá sobre la realización de las Desinversiones y las completará.

(e)Las características de las Desinversiones y los términos y condiciones negociados a favor del Fideicomiso podrán ser determinados por el Comité de Inversión a su entera discreción, siguiendo los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las prácticas aceptadas, que sean de su conocimiento, de las industrias de capital privado e inmobiliaria; en el entendido que se buscará obtener los mejores términos posibles para el Fideicomiso considerando, entre otras, las condiciones del mercado respectivo.

(f)Una vez aprobada una Desinversión, el Fiduciario, a solicitud del Administrador que corresponda, suscribirá todos aquellos convenios, contratos o instrumentos que el Administrador que corresponda determine como necesarios o convenientes para implementar dicha Desinversión y realizará cualesquiera actos necesarios o convenientes al respecto que le instruya por escrito el Administrador que corresponda. El Administrador que corresponda negociará y determinará los términos y condiciones de dichos instrumentos conforme a lo previsto en el párrafo anterior. En la negociación de los términos de dichos instrumentos, el Administrador que corresponda se cerciorará que los mismos contengan las disposiciones necesarias para determinar el objeto de la Desinversión, el beneficio monetario u otro beneficio a favor del Fideicomiso y del Fondo Coinversionista, el régimen legal aplicable y un sistema de resolución de controversias; en el entendido que dichas disposiciones podrán omitirse solo en el caso que la legislación aplicable las supla, o en el caso que el Administrador que corresponda lo considere recomendable considerando las características propias de la Desinversión de que se trate y las condiciones de mercado aplicables en ese momento.

3.1.5 Cuentas del Fideicomiso

*i.*la Cuenta de Aportaciones;
*ii.*la Cuenta de Inversiones de la Serie B;
*iii.*la Cuenta de Distribuciones de la Serie B;
*iv.*la Cuenta de Montos No Dispuestos de la Serie B; y
*v.*la Cuenta de Reembolso de la Serie B.

Las cuentas enumeradas en relación con los Certificados Serie B podrán ser subcuentas dentro de la administración del Fideicomiso, creadas por el Fiduciario y no forzosamente cuentas bancarias. Las cuentas donde se reciban recursos provenientes de terceros podrán catalogarse como bancarias o virtuales, en términos de los sistemas implementados por el Fiduciario. A las cuentas enumeradas anteriormente, relacionadas con los Certificados Serie B, se les denominará, para efectos del presente Reporte como las "Cuentas del Fideicomiso".

(c)Además de las cuentas descritas con anterioridad, el Fiduciario podrá abrir aquellas otras cuentas y sub-cuentas que sean necesarias para administrar adecuadamente los recursos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso y que le sean requeridas por escrito por el Administrador que corresponda.

(d)Las Cuentas del Fideicomiso deberán establecerse conforme a, y en los términos de, la legislación aplicable, podrán estar denominadas en Pesos o en Dólares, de acuerdo con las instrucciones del Administrador que corresponda, y este tomará las medidas necesarias a su alcance para que los fondos que se mantengan en las mismas devenguen intereses a tasas existentes en el mercado. Las Cuentas del Fideicomiso deberán establecerse inicialmente en Pesos por el Fiduciario con la institución financiera que el Administrador que corresponda le instruya por escrito al Fiduciario; en el entendido que dichas cuentas, mediante instrucción escrita del Administrador que corresponda, podrán reubicarse y establecerse con cualesquiera otras instituciones financieras. Las Cuentas del Fideicomiso deberán ser establecidas, y estar abiertas y operando, a más tardar en la Fecha Inicial de Emisión de la Serie correspondiente.

3.1.6. Inversiones en Valores Permitidos

El Fiduciario invertirá y reinvertirá los recursos que se encuentren depositados en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, en los Valores Permitidos que le instruya el Administrador que corresponda (o, en caso de que haya ocurrido y continúe un Evento de Incumplimiento, el Representante Común, previa instrucción que éste último reciba por parte de la Asamblea de Tenedores); en el entendido que, en caso que el Fiduciario no reciba dichas instrucciones con anterioridad a las 11:00 horas (hora del Centro de

México), el Fiduciario realizará las inversiones y reinversiones a que se refiere el Contrato de Fideicomiso en Valores Permitidos, sin necesidad de instrucción alguna.

3.1.7. Cuenta de Distribuciones

Subcuenta de Distribuciones Directas Serie B

Cuenta establecida por el Fiduciario donde se depositarán los productos resultantes de las Desinversiones Directas relacionadas con Certificados Serie B y de las Inversiones Directas aún no sujetas a una Desinversión Directa relacionadas con Certificados Serie B (tales como dividendos, intereses u otras distribuciones respecto de dichas Inversiones Directas), así como los productos derivados de los derechos establecidos en los contratos de inversión o desinversión u otros de carácter similar, previamente a su distribución como Distribuciones a los Tenedores de Certificados Serie B y Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar respecto de Certificados Serie B.

3.1.8 Distribuciones provenientes de Inversiones Directas

El Fiduciario recibirá en la Subcuenta de Distribuciones Directas Serie B, cualquier cantidad que resulte de una Desinversión Directa relacionada con Certificados Serie B y cualquier cantidad derivada de las Inversiones Directas relacionadas con Certificados Serie B que no hayan sido objeto de una Desinversión Directa (tales como dividendos, intereses u otras distribuciones), una vez realizadas las deducciones fiscales correspondientes.

3.1.9. Comité Técnico

El Fideicomiso contará con un Comité Técnico de conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y el numeral 2, del inciso a), de la fracción VI del Artículo 7 de la Circular Única. Las disposiciones del Contrato de Fideicomiso respecto de la integración del Comité Técnico, incluyendo los derechos de los Tenedores de designar un miembro del Comité Técnico, así como las funciones de dicho comité, se describen en el Contrato de Fideicomiso.

Por parte de emisiones subsecuentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, se deberá establecer un comité técnico para cada Serie Adicional de Certificados ("Comité Técnico Especial"). El Comité Técnico Especial de cada Serie Adicional únicamente deberá discutir asuntos relacionados a dichos Certificados Serie Adicional y limitados a Inversiones realizadas por el Fideicomiso exclusivamente con recursos derivados de la Emisión de Certificados de dicha Serie Adicional, y respecto de las cuales los Certificados Serie A no hubieren participado, y por lo tanto, dicho Comité Técnico Especial no deberá estar relacionado a Certificados de otra Serie Adicional o a Certificados Serie A, o relacionado a Inversiones realizadas por el Fideicomiso con recursos derivados de la Emisión de Certificados de otra Serie Adicional o Certificados Serie A (independientemente que los Certificados de dicha Serie Adicional tengan, o no tengan, una participación en dichas Inversiones en las cuales los Certificados Serie A tengan una participación). El Comité Técnico Especial estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes.

En este sentido, en virtud de las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea Especial de los Tenedores que representan la totalidad de los "Certificados Serie B" el día 24 de enero de 2019, se acordó la creación y composición del Comité Técnico Especial para la Serie B, como se indica con más detalle más adelante.

Se hace constar que, con fecha 29 de abril de 2024, mediante Resoluciones Unánimes de Tenedores aprobadas fuera de Asamblea Especial de los Tenedores Serie B se aprobó designar, como miembro independiente del Comité Técnico Especial de la Serie "B" al señor Fernando Reyna Reynoso.

A fecha de emisión del presente Reporte la composición del Comité Técnico Especial de la Serie "B" es la siguiente:

Miembros Propietarios	Miembros Suplentes
Borja Escalada Jiménez (Presidente)	Pedro Kuhlmann Latapí
Jorge Vallejo López	
Jaime Pérez de Laborda Hurtado de Saracho	
Alejandro Aranda Jáuregui	Arturo Guerrero García Felipe Alonso Bustos Sumano Iván Javier Lara Molina Ángel Santiago Fernández Amira Yolatl Monroy López, estando facultados cualquiera de ellos, indistintamente, para suplir al señor Alejandro Aranda Jáuregui
Miembro Independiente: Fernando Reyna Reynoso	

3.1.10. Comité de Inversión

El Comité de Inversión es el comité interno conformado por miembros y funcionarios del Fideicomisario en Segundo Lugar o cualquiera de sus Afiliadas del Administrador que corresponda al cual se presentan para su aprobación las potenciales Inversiones y Desinversiones y cualquier aspecto relacionado con las mismas conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

3.1.11. Obligaciones de Reportar

(a)El Fiduciario contratará los servicios del Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador que corresponda. En caso de que el Auditor Externo sea sustituido, el Fiduciario contratará al Auditor Externo sustituto de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico como un Asunto Reservado y en términos de lo establecido en la CUAE.

(b)El Fiduciario contratará los servicios del Valuador Independiente de conformidad con las instrucciones del Administrador que corresponda. En caso de que el Valuador Independiente sea sustituido, el Fiduciario contratará al Valuador Independiente sustituto conforme a las instrucciones que el Comité Técnico gire al Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico como un Asunto Reservado. El Valuador Independiente deberá contar, a juicio del Administrador que corresponda y del Comité Técnico, con la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones correspondientes; lo anterior en el entendido que, la independencia del Valuador Independiente será calificada por el Comité Técnico, en términos de lo establecido en el presente inciso.

(c)El Fiduciario, con la asistencia del Administrador que corresponda y, en su caso, de los asesores contables que contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para tal efecto, deberá preparar y divulgar, incluyendo a los Tenedores, a la BMV y la CNBV, estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso y los estados financieros anuales dictaminados de las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso mantenga Inversiones que representen individualmente el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, sólo en el caso de que la información financiera relativa a las mismas no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, en aquellos plazos y conforme a los demás requisitos establecidos en la LMV y en la Circular Única, incluyendo, sin limitar, aquella información requerida de conformidad con el Artículo 33 de dicha Circular Única respecto de los títulos fiduciarios a que se refiere el Artículo 7 fracción VI de dicho ordenamiento legal.

(d)El Fiduciario, con la asistencia del Administrador correspondiente, deberá preparar y divulgar, incluyendo a los Tenedores a la BMV y la CNBV aquellos reportes periódicos y eventos relevantes, en aquellos plazos y conforme a los demás requisitos establecidos en la LMV y en la Circular Única (incluyendo, sin limitación, la información respecto de las Llamadas de Capital a que se refiere el Artículo 35 Bis de la Circular Única). Para dichos propósitos, el Fiduciario preparará y divulgará la información correspondiente con base en la información y documentación proporcionada por el Administrador que corresponda.

(e)Tratándose de aquellos reportes trimestrales, anuales y cualesquiera otros reportes periódicos que, conforme a la LMV, la Circular Única y cualesquiera otras disposiciones aplicables, el Fiduciario esté obligado a presentar, la información correspondiente deberá ser entregada por el Administrador que corresponda al Fiduciario con al menos 10 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que deba presentarse, tratándose de reportes trimestrales y con una anticipación de por lo menos 15 Días Hábiles, tratándose de información anual.

(f)El Fiduciario, con la asistencia del Administrador que corresponda, deberá gestionar y divulgar las valuaciones realizadas por el Valuador Independiente respecto de las Inversiones de forma anual y cuando exista un cambio en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso o en la medida que sea requerido conforme a la LMV y la Circular Única, incluyendo y considerando a las Sociedades Promovidas, el cálculo de los costos devengados, pero no pagados del Fideicomiso y las Pérdidas de Capital. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente se llevarán a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad, empleando una metodología con base en estándares internacionales, tales como flujo de caja descontados, comparaciones de mercado y costos de reemplazo, entre otros. Dichas valuaciones se pondrán a disposición de los proveedores de precio que hayan sido contratados por los Tenedores en medida que las mismas hayan sido finalizadas y se encuentren disponibles.

(g)Adicionalmente a su presentación a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de EMISNET), el Fiduciario entregará una copia de la información que deba ser divulgada públicamente conforme a la LMV y la Circular Única al Representante Común.

(h)Cada uno del Fiduciario y del Administrador que corresponda, pero sin duplicar, le proporcionará a la BMV, a través de la persona que cada uno designe por escrito, la información a que se hace referencia en la Regla 4.033.00 y en la Sección Segunda del Capítulo Quinto, Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento Interior de la BMV.

(i)El Representante Común y el Comité Técnico monitorearán y supervisarán que el Fiduciario cumpla con las obligaciones.

3.1.12. El Auditor Externo

El Fiduciario contratará los servicios del Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador que corresponda. En caso de que el Auditor Externo sea sustituido, el Fiduciario contratará al Auditor Externo sustituto de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico como un Asunto Reservado.

El Auditor Externo deberá, en los términos contemplados en el convenio, contrato o instrumento que evidencie su contratación, realizar las siguientes funciones:

(1) determinar el valor razonable de cualquier Inversión con base a criterios que deberán seguir una metodología con base en estándares internacionales para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente;

(2) auditar los estados financieros anuales del Fideicomiso y de cualquier Vehículo de Propósito Específico;

(3) revisar anualmente (y de manera simultánea con la auditoría de los estados financieros anuales del Fideicomiso y por el mismo periodo auditado) que la aplicación, por parte del Fiduciario de los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, se haya llevado a cabo conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y entregar al Fiduciario y a cada uno de los miembros del Comité Técnico, un reporte que evidencie los resultados de dicha revisión;

(4) revisar anualmente (y de manera simultánea con la auditoría de los estados financieros anuales del Fideicomiso y por el mismo periodo auditado) que los Gastos del Fideicomiso pagados o reembolsados por el Fiduciario coincidan con los conceptos incluidos en la definición de los términos “Gastos del Fideicomiso” y entregar al Fiduciario y a cada uno de los miembros del Comité Técnico, un reporte que evidencie los resultados de dicha revisión; y

(5) verificar anualmente (y de manera simultánea con la auditoría de los estados financieros anuales del Fideicomiso y por el mismo periodo auditado), que cualquier Reporte de Distribuciones, Reporte de Aplicación de Recursos y notificación hecha por el Administrador que corresponda respecto de pagos a los Tenedores sean consistentes con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y entregar al Fiduciario y a cada uno de los miembros del Comité Técnico, un reporte que evidencie los resultados de dicha revisión.

En el caso que el Auditor Externo determine, conforme a la auditoría o revisión realizada en los términos de este inciso que debe realizarse una reclasificación o ajuste de algún concepto realizado en el periodo auditado, el Fiduciario y el Administrador que corresponda cooperarán con el Auditor Externo a efecto de determinar la forma de realizar dicha reclasificación o ajuste.

3.1.13. Administración del Fideicomiso y Sociedades Promovidas

(a) El Fideicomiso ha contratado a los Administradores a efecto de implementar los fines y objetivos del Fideicomiso para lo cual, en o antes de la Fecha Inicial de Emisión, el Fiduciario celebró el Contrato de Administración con el Administrador Balam, que fue modificado en virtud del Primer Convenio Modificatorio y Reexpresión del Contrato de Prestación de Servicios de Administración de fecha 23 de noviembre de 2018, y del Segundo Convenio Modificatorio y Reexpresión del Contrato de Prestación de Servicios de Administración de fecha 3 de junio de 2020 (tal y como se haya visto modificado en cada momento, el "Contrato de Administración"), que celebraron Balam Administradora, S. de R.L.de C.V., en su carácter de prestador de servicios (en dicho carácter, el "Administrador Balam"), Vouching México, S. de R.L. de C.V., en su carácter de prestador de servicios (en dicho carácter, el "Administrador Vouching", y conjuntamente con el Administrador Balam, los "Administradores") y Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario conforme al Fideicomiso Emisor, y que en virtud del Segundo Convenio Modificatorio y Reexpresión del Contrato de Prestación de Servicios de Administración de fecha 3 de junio de 2020 el Administrador Vouching fue designado como administrador del Fideicomiso Emisor para la prestación de servicios de administración en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional.

(b)El Administrador tendrá derecho a recibir y el Fiduciario deberá pagar al Administrador que corresponda, con cargo a la Cuenta de Capital Fondeado, la Comisión de Administración de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración.

(c)Sujeto a que se obtengan las aprobaciones del Comité de Inversiones y de la Asamblea Especial o del Comité Técnico, según sea el caso, por el porcentaje que representa la Inversión o Desinversión en el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador que corresponda será el único encargado de instruir al Fiduciario en relación con la administración del portafolio de Inversiones, la realización de Inversiones y Desinversiones, el pago de Distribuciones, la aplicación de recursos que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, el pago de Gastos del Fideicomiso) y el ejercicio de todos los derechos respecto de las Inversiones, así como servicios administrativos en relación con las Inversiones, la designación de consejeros o gerentes de las Sociedades Promovidas, y buscar oportunidades para que el Fideicomiso realice Inversiones y Desinversiones de conformidad con los Criterios de Inversión y Requisitos de Diversificación del Fideicomiso.

(d)El Administrador que corresponda tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones y facultades en relación con la administración de las Sociedades Promovidas:

(i)instruir al Fiduciario para que otorgue, a las personas designadas por el Administrador que corresponda, aquellos poderes especiales o cartas poder necesarias para comparecer y participar en las asambleas de accionistas o de socios de las Sociedades Promovidas;

(ii)instruir al Fiduciario para que designe, a los consejos de administración o cualquier otro órgano corporativo de las Sociedades Promovidas a aquellas Personas que señale el Administrador que corresponda;

(iii)en ejercicio de los poderes contenidos en el Contrato de Fideicomiso, tendrá las facultades más amplias para representar al Fiduciario en cualquier cuestión relacionada con la administración o ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivados de las Inversiones en las Sociedades Promovidas; y

(iv)adicionalmente, el Administrador que corresponda tendrá todas las facultades necesarias para administrar las Inversiones realizadas por el Fideicomiso.

(e)Adicionalmente, el Fiduciario otorgará al Administrador que corresponda y a las personas que éste instruya, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, un poder especial ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario con facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio en concreto y para suscribir títulos y llevar a cabo operaciones de crédito conforme a lo establecido en el Artículo 9 de la LGTOC, que faculte al Administrador que corresponda el ejercicio del mandato de inversión del Fideicomiso, los poderes que otorgue el Fiduciario deberán incluir las siguientes limitaciones; (i) no incluirán la facultad de delegación a los apoderados; (ii) tendrán una vigencia máxima de 5 años; (iii) el Administrador que corresponda y los apoderados designados por este a quienes se otorguen poderes de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, por el solo ejercicio del poder estarán obligados a rendir informes al Fiduciario trimestralmente y/o en cualquier momento que el Fiduciario lo solicite por escrito, respecto al ejercicio del poder y adjuntando los documentos suscritos al amparo del poder; (iv) los poderes que se otorguen se limitan actuar única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y con respecto a los fines y obligaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso, por lo que, el Fiduciario solo será responsable de las obligaciones contraídas por el Fiduciario en los actos celebrados por los Apoderados hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso y en ningún momento estará obligado a utilizar recursos propios para dichos efectos.

(f)El Administrador que corresponda, en el ejercicio de las funciones que el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y demás Documentos de la Operación le confieran, deberá actuar (y hará que sus funcionarios, incluyendo los Funcionarios Clave, actúen) de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores, aplicando el mismo nivel de cuidado y prudencia que el que cualquier persona cuidadosa y prudente utilizaría respecto del negocio del Fideicomiso.

(g)Salvo por lo establecido a continuación, y hasta la terminación del Periodo de Inversión, toda oportunidad potencial de inversión distinta a (i) oportunidades de inversión en sociedades que a la fecha del presente Fideicomiso formen parte del portafolio de inversiones de TRG Group, del BK Group o del Vouching Group, (ii) oportunidades de inversión en sociedades que sean objeto de una obligación vinculante con TRG Group, con BK Group o con Vouching Group, (iii) oportunidades de inversión que se encuentren restringidas por los Criterios de Inversión, y (iv) oportunidades de inversión que no se pudieran realizar conforme a la legislación aplicable, que sean presentadas al Fideicomisario en Segundo Lugar, al Administrador que corresponda o a sus Afiliadas, y que el Administrador que corresponda razonablemente considere que son consistentes o que de alguna manera se relacionan con las Inversiones, deberán ser ofrecidas al Fideicomiso antes de ser ofrecidas a cualquier otra persona, salvo que cuenten con el consentimiento previo por escrito del Comité Técnico; en el entendido, sin embargo, que el Administrador que corresponda podrá ofrecer oportunidades de inversión a terceros coinversionistas que coinviertan junto con el Fideicomiso y los demás Fondos Balam. Las Personas Relacionadas y sus respectivas Afiliadas, no se encuentran obligadas a ofrecer al Fideicomiso (1) oportunidades para invertir en sociedades que a la fecha del Contrato de Fideicomiso formen parte del portafolio de inversiones de TRG Group, de BK Group o de Vouching Group; o (2) representen oportunidades que involucren una Inversión Personal Pasiva de las Personas Relacionadas. Tratándose de oportunidades de inversión inferiores a $5,000,000.00 de Dólares no existe la obligación de sujetarse a lo previsto en el presente inciso. Sujeto a las limitaciones anteriores, cada uno del Fideicomisario en Segundo Lugar, el Administrador que corresponda y sus respectivas Afiliadas, podrá de manera individual o conjuntamente, involucrarse, invertir, participar o de cualquier otra forma relacionarse en otros proyectos de negocio de cualquier tipo y naturaleza, incluyendo la inversión y adquisición en valores, y ninguno de los Fondos Balam tendrá derecho alguno respecto de dichas actividades o a los ingresos o ganancias que resulten de dichas actividades.

(h)El Administrador que corresponda no podrá, y hará que sus funcionarios (incluyendo los Funcionarios Clave) no puedan, completar una oferta subsecuente para un fideicomiso o para cualquier fondo con objetivos y estrategia de inversión similar a la del Fideicomiso, sino una vez que (i) el Periodo de Inversión haya terminado, o (ii) por lo menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, hubiere sido invertido, comprometido o reservado en Inversiones (y conceptos relacionados).

(i)El órgano central para la toma de decisiones respecto de la aprobación de Inversiones y Desinversiones será el Comité de Inversión correspondiente. El Comité de Inversión sesionará cada vez que sea necesario para aprobar una Inversión o una Desinversión en términos del Contrato de Fideicomiso. Las decisiones del Comité de Inversión incluirán (i) la autorización de cualquier gasto significativo en asesores externos y (ii) la autorización de los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos en transacciones respecto de Inversiones y Desinversiones. Una vez aprobada una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversión, el Administrador que corresponda buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o Asamblea Especial correspondiente conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(j)En caso de que Balam Fund I GP, L.P. deje de ser considerado Fideicomisario en Segundo Lugar y *general partner* de los demás Fondos Balam en el caso de una Sustitución sin Causa, tendrá el derecho de adquirir, a su discreción, directamente o a través de quien designe, todas o parte de las Inversiones (A) al precio (que sea en términos de mercado o en términos más favorables para el Fideicomiso) que convengan el Fideicomiso y el Fideicomisario en Segundo Lugar, según sea aprobado por el Comité Técnico como un Asunto Reservado, o (B) a falta de lograr un convenio en términos del subinciso (A) anterior, a un precio equivalente al valor de las Inversiones a ser adquiridas, considerando para tales efectos la valuación del Valuador Independiente utilizada a fin de determinar la Distribución por Desempeño del Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al Contrato de Fideicomiso. En caso que el Fideicomisario en Segundo Lugar decida ejercer dicho derecho, el Fideicomiso estará obligado a ceder las Inversiones determinadas por el Fideicomisario en Segundo Lugar a este último o la persona designada por el Fideicomisario en Segundo Lugar, siempre y cuando reciba el Fiduciario del Fideicomisario en Segundo Lugar la notificación respectiva dentro de un plazo de 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la Sustitución sin Causa por la Asamblea de Tenedores. Dichas operaciones, no requerirán de aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo aquí establecido, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar las Inversiones correspondientes dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que el Fideicomisario en Segundo Lugar entregue la notificación correspondiente; en el entendido que el Fiduciario podrá contratar (con cargo a la Reserva para Gastos) a los asesores que considere convenientes para la determinación, preparación y revisión de los documentos que sean necesarios para dar cumplimiento a lo aquí establecido. Los pagos correspondientes deberán realizarse en efectivo y en una sola exhibición, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la firma de la documentación correspondiente y del cumplimiento de las condiciones que se pacten en dicha documentación, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. La adquisición de las Inversiones surtirá efectos de manera simultánea con la realización del pago. En caso de falta de pago de las cantidades exigibles en términos de lo anterior, se considerará como si el Fideicomisario en Segundo Lugar hubiere renunciado a ejercer el derecho a adquirir Inversiones en términos del Contrato de Fideicomiso. El Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de la participación del Fideicomiso en las Inversiones que decida adquirir, sea compensado contra los derechos de cobro que tenga el Administrador que corresponda y el Fideicomisario en Segundo Lugar, en contra del Fideicomiso.

(k) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador que corresponda por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Las acciones que tengan por objeto exigir la responsabilidad en términos de este inciso prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiera realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(l)Sujeto a lo previsto en el Contrato de Administración, los Administradores serán responsables por los daños y perjuicios que causen al Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones conforme a los Documentos de la Operación.

3.1.14. Conflictos de Interés; Operaciones con Partes Relacionadas

(a)En el caso que los Administradores, el Fideicomitente o alguno de los Funcionarios Clave tenga conocimiento de la posible celebración de una operación por el Fideicomiso o cualquiera de las Sociedades Promovidas, con los Administradores, el Fideicomitente, los Funcionarios Clave, Personas Relacionadas de los Administradores, Personas Relacionadas del Fideicomitente, o con Personas en las que Personas Relacionadas de los Administradores o Personas Relacionadas del Fideicomitente tengan un interés económico relevante, se deberá someter la aprobación de dicha operación al Comité Técnico para su resolución como un

Asunto Reservado. A efecto de que no haya lugar a dudas, no se requerirá la aprobación del Comité Técnico respecto de las inversiones que haga el Fondo Coinversionista o una de sus Afiliadas conforme al Contrato de Fideicomiso.

(b)Independientemente de su aprobación por el Comité Técnico, cualquier operación con las Personas referidas en el párrafo anterior, que realice el Fiduciario, el Administrador que corresponda o cualquier Sociedad Promovida, deberá celebrarse en términos de mercado, entendiéndose como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber obtenido de Personas no relacionadas con cualesquiera de ellos.

(c)Los Tenedores (mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles), el Fiduciario y el Representante Común reconocen que los Administradores y el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar y sus Afiliadas participan en una amplia gama de actividades que incluyen, entre otras, el manejo de fondos y administración de recursos propios y de terceros. En el curso ordinario de negocios, las Afiliadas de los Administradores y del Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar participan en actividades en las que sus intereses o los intereses de sus clientes pueden entrar en conflicto con los intereses del Fideicomiso, no obstante el compromiso financiero del Fideicomisario en Segundo Lugar en el Fondo Coinversionista, los intereses de las Afiliadas de los Administradores y del Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar y de sus clientes y otros intereses de negocios pueden entrar en conflicto con los intereses del Fideicomiso y las Sociedades Promovidas.

3.1.15. Indemnizaciones

(a)El Fiduciario (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Indemnizada de y en contra de cualquiera y todas las Reclamaciones, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Indemnizada en relación con un Procedimiento y que puedan resultar en daños y perjuicios, excepto (i) en la medida en que haya sido determinado por un tribunal con jurisdicción competente que las Reclamaciones, Procedimientos o daños y perjuicios son resultado del fraude, dolo, mala fe o negligencia grave de dicha Persona Indemnizada, o (ii) dichas Reclamaciones, Procedimientos o daños y perjuicios sean resultado de un incumplimiento significativo de las obligaciones de la Personas Indemnizadas conforme al Contrato de Fideicomiso que tenga un efecto significativo adverso en el Fideicomiso, o (iii) que dichas Reclamaciones sean iniciadas por cualquiera de los Administradores, sus accionistas, socios, funcionarios, consejeros, empleados, miembros, directivos y agentes del Administrador que corresponda respecto de asuntos internos del Administrador que corresponda.

(b)La terminación de cualquier Procedimiento mediante la celebración de convenio de transacción no creará, por sí misma, la presunción de que cualesquiera daños y perjuicios relacionados con dicho arreglo o compromiso o que de otra forma se relacionen con dicho Procedimiento, surgieron principalmente del dolo, mala fe o negligencia grave de cualquier Persona Indemnizada, salvo que dicho arreglo o compromiso así lo establezca expresamente.

(c)Los gastos razonables (incluyendo honorarios de abogados) en que incurra una Persona Indemnizada en la defensa o transacción de cualquier Reclamación que pueda estar sujeta a un derecho de indemnización de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, podrán ser adelantados a dicha Persona Indemnizada por parte del Fideicomiso previa aprobación del Comité Técnico como un Asunto Reservado, ante la recepción de un compromiso, por parte de dicha Persona Indemnizada, de pagar dicha cantidad si definitivamente se determina por un tribunal con jurisdicción competente que la Persona Indemnizada no tenía derecho a ser indemnizada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(d)Las sentencias o resoluciones dictadas en contra del Fiduciario, el Fideicomitente o los Administradores, respecto de las cuales el Fiduciario, el Fideicomitente o los Administradores tengan derecho a ser indemnizado, serán cubiertas primero con el Patrimonio del Fideicomiso.

(e)El derecho de cualquier Persona Indemnizada a las indemnizaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso será acumulativo y adicional a todos y cualesquiera derechos de dicha Persona Indemnizada que resulten en virtud de disposiciones contractuales o legales, y se extenderá a los sucesores, cesionarios, herederos y representantes legales de dicha Persona Indemnizada.

(f)Las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso en materia de indemnizaciones continuarán en beneficio de cada una de las Personas Indemnizadas sin importar si dicha Persona Indemnizada continúa o no en la posición o con la capacidad en virtud de la cual dicha Persona Indemnizada obtuvo el derecho a ser indemnizada conforme al Contrato de Fideicomiso, y sin importar, además, cualquier modificación subsecuente al Contrato de Fideicomiso. Ninguna modificación al Contrato de Fideicomiso limitará los derechos de indemnización en favor de las Personas Indemnizadas en la medida en que las disposiciones del Contrato de Fideicomiso apliquen a los actos realizados u omisiones ocurridas antes de la fecha de la modificación de que se trate.

(g)El Administrador que corresponda podrá instruir al Fiduciario para que constituya reservas para cumplir con las obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, en caso de que el Administrador que corresponda determine, a su entera discreción, que es conveniente o necesario.

(h)Los Tenedores, por el solo hecho de adquirir los Certificados, han convenido, que las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fiduciario al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación y a las Personas Indemnizadas se harán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(i)El Fideicomitente en este acto libera a Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria, de cualquier responsabilidad en la que pudiese incurrir en la realización de actos jurídicos y/o materiales llevados a cabo en ejecución de las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso o en cumplimiento de los fines del mismo; en consecuencia el Fideicomitente se obliga a sacar en paz y a salvo a Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria, sus subsidiarias, filiales y sociedades relacionadas, en su calidad de Fiduciario así como a sus empleados, funcionarios, directivos, delegados fiduciarios y consejeros de toda reclamación, litigio, daño o responsabilidad, contractual o extracontractual, que sea exigida por cualquier tercero derivado de las actividades realizadas por instrucciones que reciba de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(j)El Fiduciario no incurrirá en responsabilidad alguna en caso de que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean insuficientes para cumplir con las obligaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso.

3.1.16. Responsabilidad de las Personas Indemnizadas

(a)Una Persona Indemnizada no incurrirá en responsabilidad si actúa de buena fe, basada en una firma que se encuentre en cualquier formato o documento que dicha Persona Indemnizada crea que sea genuina, se basa de buena fe en un certificado firmado por un funcionario de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o se basa de buena fe en, y actúa o deja de actuar conforme a, la opinión o consejo de expertos, incluyendo, sin limitación, abogados respecto de asuntos legales, contadores respecto de asuntos contables, asesores fiscales respecto de asuntos fiscales, o banqueros de inversión o valuadores respecto de asuntos financieros o de valuación; excepto en la medida que dicha creencia, decisión o el hecho de basarse constituya dolo, mala fe o negligencia grave por parte de dicha Persona Indemnizada. Cada Persona Indemnizada podrá consultar con asesores legales, valuadores, ingenieros, contadores y otras Personas especialistas seleccionadas por dicha Persona Indemnizada.

(b)Ninguna Persona Indemnizada será responsable frente al Fiduciario, el Representante Común o Tenedor alguno por cualquier error de juicio realizado de buena fe por un funcionario o empleado de dicha Persona Indemnizada; siempre y cuando dicho error no haya sido resultado de su dolo, mala fe o negligencia grave.

(c)Ni el Fiduciario, ni los Administradores, ni el Fideicomitente, ni cualesquiera de sus Afiliadas será responsable por el rendimiento de los Certificados, y cada Tenedor se entiende que renuncia a cualquiera y todas las Reclamaciones que pudiera tener al respecto en contra del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Administradores o de cualesquiera de sus Afiliadas.

(d)El Fiduciario podrá contratar, por instrucción del Administrador que corresponda, seguros de responsabilidad de funcionarios, y mantener dichos seguros vigentes hasta la terminación de la vigencia del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que dichos seguros sean contratados, el Fiduciario, a través de las personas designadas por el

Administrador que corresponda o bien a través del propio Administrador que corresponda, deberá iniciar las reclamaciones procedentes en caso de que deba indemnizar a una Persona Indemnizada conforme al Contrato de Fideicomiso, para lo cual la Persona Indemnizada deberá otorgar su cooperación.

3.1.17. Vehículo Paralelo

(a)Adicionalmente al Fondo Coinversionista, cuya relación con el Fideicomiso se establece en el Contrato de Coinversión, y sin perjuicio de lo establecido en el mismo, paralelamente el Administrador que corresponda, sus Afiliadas y los Funcionarios Clave podrán, mas no estarán obligados a ello, participar en la constitución (incluyendo a través de esfuerzos de recaudación de recursos y de organización) de uno o más vehículos de inversión constituidos en México, Canadá o en cualquier jurisdicción (cada uno de ellos un "Vehículo Paralelo"), que pretendan, en el desarrollo de sus actividades de inversión, participar de manera conjunta con el Fideicomiso en la realización de Inversiones. Los Vehículos Paralelos que se constituyan deberán adherirse al Contrato de Coinversión y constituirán, cada uno, un Fondo Balam. Los documentos que gobiernen al Vehículo Paralelo contendrán términos y condiciones sustancialmente similares en todos los aspectos significativos a aquellos del Fideicomiso y el Fondo Coinversionista. En particular, los documentos que rijan el Vehículo Paralelo no podrán incluir una distribución por desempeño (o su equivalente, como quiera que se denomine) cuyos porcentajes para distribuciones sean superiores para sus inversionistas que los porcentajes previstos en la Cascada de Pagos de Balam México; en el entendido que los retornos de los Tenedores y a los inversionistas del Vehículo Paralelo (incluyendo, sin limitación, el retorno preferente que se utilice para el cálculo de la distribución por desempeño) podrían ser distintos considerando entre otros factores, las inversiones en las que no hubiera participado un inversionista debido a disposiciones contractuales, legales, regulatorias, fiscales o cualquier otra restricción aplicable a dicho inversionista y movimientos en el tipo de cambio (ya que el Fideicomiso tendrá recursos disponibles en Pesos y el Vehículo Paralelo podría obtener compromisos de capital en Dólares).

(b)El Vehículo Paralelo invertirá conjuntamente con el Fideicomiso y el Fondo Coinversionista, prorrata conforme a su Porcentaje de Participación, salvo en el caso de que algún inversionista del Vehículo Paralelo o del Fondo Coinversionista no pueda participar, debido a disposiciones contractuales, legales, regulatorias, fiscales o cualquier otra restricción aplicable a dicho inversionista. Las inversiones y desinversiones que realice el Vehículo Paralelo serán a través de Balam México, sustancialmente en los mismos términos y condiciones a las Inversiones Balam y Desinversiones Balam que realice el Fideicomiso y el Fondo Coinversionista y simultáneas a las mismas, incluyendo términos económicos y corporativos que no sean más favorables para dicho Vehículo Paralelo que aquéllos del Fideicomiso.

(c)El Administrador que corresponda procurará que el ejercicio de los derechos del Fideicomiso, del Fondo Coinversionista y del Vehículo Paralelo respecto de las Inversiones se ejerzan de manera coordinada.

(d)El Comité de Inversión determinará los porcentajes específicos de participación del Fideicomiso, del Fondo Coinversionista y del Vehículo Paralelo, en su caso, respecto de cada Inversión Balam, buscando, en la medida de lo posible, la participación en forma proporcional en base a los compromisos de capital de cada Fondo Balam (incluyendo el Monto Invertible de las Inversiones Balam en el caso del Fideicomiso), considerando que las proporciones o porcentajes de inversión podrán variar en cada caso y en el tiempo, debiendo considerar los acuerdos de coinversión que, en su caso, se celebren, considerando entre otros factores, inversiones en las que no hubiera participado un inversionista debido a disposiciones contractuales, legales, regulatorias, fiscales o cualquier otra restricción aplicable a dicho inversionista y movimientos en el tipo de cambio (ya que el Fideicomiso tendrá recursos disponibles en Pesos y el Vehículo Paralelo podría obtener compromisos de capital en Dólares). El Administrador que corresponda revelará a los Tenedores las proporciones de participación del Fideicomiso, del Fondo Coinversionista y del Vehículo Paralelo respecto de cada Inversión como un evento relevante, junto con el aviso correspondiente a la Inversión respectiva, conforme a lo dispuesto en la LMV y la Circular Única.

(e)El Vehículo Paralelo será responsable de su parte de los Gastos de Inversión respecto de la Inversión o Desinversión correspondiente en proporción a su participación en dicha Inversión. Para efectos de claridad, el Vehículo Paralelo será responsable

de pagar la parte que le corresponda de las indemnizaciones que se deban pagar a las Personas Indemnizadas respecto de una Inversión o Desinversión conforme al Contrato de Coinversión.

(f)La emisión de los Certificados Bursátiles no estará condicionada, a que el Vehículo Paralelo exista o tenga fondos disponibles para realizar Inversiones.

3.1.18. Eventos de Sustitución; Sustitución del Administrador

(a) Sustitución del Administrador Balam.

(i) Sustitución con Causa Balam.

(1) Los siguientes eventos se considerarán "Eventos de Sustitución Balam", en el entendido de que para cualquiera de dichos eventos, el término Administrador Balam se entenderá que comprende a cualquier apoderado del Administrador Balam o Funcionario Clave Balam, que actúe en nombre o por cuenta del Administrador Balam:

(A) que exista una resolución judicial (salvo que la misma sea a través de una medida precautoria o determinación preliminar) de un tribunal o panel arbitral competente (independientemente de que la misma pudiera ser apelada) que determine que un acto o conducta del Fideicomisario en Segundo Lugar, del Administrador Balam o una Afiliada del Fideicomisario en Segundo Lugar o del Administrador Balam o un Funcionario Clave Balam constituye (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia grave (*gross negligence*, según este concepto sea interpretado bajo las leyes de Delaware, Estados Unidos de América) en relación con el Fideicomiso, cualquier otro Fondo Balam o Balam México, o (ii) fraude, dolo o mala fe con respecto a una Sociedad Promovida o Inversión, o (iii) un incumplimiento que resulte en un efecto adverso significativo de las disposiciones de la LMV u otras leyes aplicables en México o Estados Unidos que regulan la emisión, tenencia o compraventa de valores; o

(B) que el Administrador Balam o el Fideicomisario en Segundo Lugar incumpla de manera significativa con sus obligaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de la Operación o respecto de sus obligaciones de lealtad y diligencia establecidas en los incisos (f), (g) y (h) de la Cláusula Vigésima Novena, cuyo incumplimiento no hubiera sido remediado en un plazo de 60 (sesenta) días contados a partir de la fecha en que el Administrador Balam o Fideicomisario en Segundo Lugar, según sea el caso, reciba una notificación al respecto o, antes, en la fecha en que el Administrador Balam o Fideicomisario en Segundo Lugar haya dejado de intentar remediar dicho incumplimiento.

(2) En el caso que se suscite un Evento de Sustitución Balam, el Fiduciario notificará al Representante Común, quien podrá convocar a una Asamblea Especial que tendrá por objeto resolver sobre la remoción del Administrador Balam y la designación de una persona calificada para actuar en sustitución del Administrador Balam al amparo del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación (el "Administrador Sustituto Balam"). Para remover al Administrador Balam y nombrar a un Administrador Sustituto Balam deberá haber ocurrido un Evento de Sustitución Balam y se requerirá del voto de los Tenedores que representen más del 60% (sesenta por ciento) de los Certificados Serie A en circulación. Cualquier Asamblea Especial que resuelva la remoción del Administrador Balam y el nombramiento de un Administrador Sustituto Balam, deberá designar la Fecha de Remoción Balam.

(3) En caso de que ocurra una Sustitución con Causa Balam y Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. sea removido como Administrador Balam, el Administrador Balam tendrá el derecho a recibir la Comisión de Administración correspondiente hasta la Fecha de Remoción Balam y perderá el derecho a recibir la Comisión de Administración a partir de esa fecha; en el entendido que en caso de una Sustitución con Causa Balam, si se resuelve por Decisión Conjunta del 60% (sesenta por ciento) terminar los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar por haber sido destituido como *general partner* de los Fondos Balam, se entenderá que el Administrador Balam ha sido removido conforme a este inciso. Dichos pagos serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la remoción del Administrador Balam (sin considerar la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad).

(4) En caso de que ocurra una Sustitución con Causa Balam y Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. sea removido como Administrador Balam y se resuelva por Decisión Conjunta del 60% (sesenta por ciento) terminar los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar por haber sido destituido como *general partner* de los Fondos Balam, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir el 50% (cincuenta por ciento) de las Distribuciones por Desempeño a las que hubiera tenido derecho de conformidad con las Cláusulas Décima Tercera y Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso en relación con las Inversiones realizadas hasta la Fecha de Remoción Balam como si no hubiera sido removido como Administrador Balam ni destituido como *general partner* de los Fondos Balam. Dichos montos serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la remoción de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. como Administrador Balam (sin considerar la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad).

(ii) Sustitución sin Causa Balam.

(1) Cualquier Sustitución sin Causa Balam se realizará conforme a lo previsto en este subinciso (ii). Para remover al Administrador Balam y nombrar a un Administrador Sustituto Balam, dicha remoción y nombramiento deberá ser aprobado por el voto de los Tenedores que representen al menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Serie A en circulación. Cualquier Asamblea Especial que resuelva la remoción del Administrador Balam y el nombramiento de un Administrador Sustituto Balam, deberá designar la Fecha de Remoción Balam.

(2) En caso de que ocurra una Sustitución sin Causa Balam y Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. sea removido como Administrador Balam, el Administrador Balam tendrá el derecho a recibir la Comisión de Administración correspondiente hasta la Fecha de Remoción Balam y perderá el derecho a recibir la Comisión de Administración a partir de esa fecha; en el entendido que en caso de una Sustitución sin Causa Balam, si se resuelve por Decisión Conjunta del 85% (ochenta y cinco por ciento) terminar los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar por haber sido destituido como *general partner* de los Fondos Balam, se entenderá que el Administrador Balam ha sido removido conforme a este inciso. Dichos pagos serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la remoción del Administrador Balam (sin considerar la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad).

(3) En caso de que ocurra una Sustitución sin Causa Balam y Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. sea removido como Administrador Balam y se resuelva por Decisión Conjunta del 85% (ochenta y cinco por ciento) terminar los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar por haber sido destituido como *general partner* de los Fondos Balam, dicha remoción no afectará de forma alguna los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar de recibir cualesquier cantidades pagaderas por concepto de Distribuciones por Desempeño, que en su caso, se hubieren devengado a la Fecha de Remoción Balam correspondiente como si las Desinversiones (de las Inversiones que no hayan sido desinvertidas a dicha Fecha de Remoción Balam) se hubieren llevado a cabo en dicha Fecha de Remoción Balam. A efecto de determinar las Distribuciones por Desempeño devengadas conforme a este inciso, el Valuador Independiente deberá determinar el valor de las Inversiones del Fideicomiso que no hayan sido objeto de Desinversión, y con base en dicha valuación, se calcularán las Distribuciones por Desempeño de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, asumiendo que todas las demás Desinversiones se llevan a cabo en la Fecha de Remoción Balam. Dichos montos serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la remoción de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. como Administrador Balam (sin considerar la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad).

(b) Sustitución del Administrador Vouching.

(i) Sustitución con Causa Vouching.

(1) Los siguientes eventos se considerarán "Eventos de Sustitución Vouching", en el entendido de que para cualquiera de dichos eventos, el término Administrador Vouching se entenderá que comprende a cualquier apoderado del Administrador Vouching o Funcionario Clave Vouching, que actúe en nombre o por cuenta del Administrador Vouching:

(A) que exista una resolución judicial (salvo que la misma sea a través de una medida precautoria o determinación preliminar) de un tribunal o panel arbitral competente (independientemente de que la misma pudiera ser apelada) que determine que un acto o conducta del del Administrador Vouching o una Afiliada del Administrador Vouching o un Funcionario Clave Vouching constituye (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia grave (*gross negligence*, según este concepto sea interpretado bajo las leyes de Delaware, Estados Unidos de América) en relación con el Fideicomiso, cualquier otro Fondo Balam o Balam México, o (ii) fraude, dolo o mala fe con respecto a una Sociedad Promovida o Inversión, o (iii) un incumplimiento que resulte en un efecto adverso significativo de las disposiciones de la LMV u otras leyes aplicables en México o Estados Unidos que regulan la emisión, tenencia o compraventa de valores; o

(B) que el Administrador Vouching incumpla de manera significativa con sus obligaciones contempladas en este Contrato o cualquiera de los Documentos de la Operación o respecto de sus obligaciones de lealtad y diligencia establecidas en los incisos (f), (g) y (h) de la Cláusula Vigésima Novena, cuyo incumplimiento no hubiera sido remediado en un plazo de 60 (sesenta) días contados a partir de la fecha en que el Administrador Vouching reciba una notificación al respecto o, antes, en la fecha en que el Administrador Vouching haya dejado de intentar remediar dicho incumplimiento.

(2) En el caso que se suscite un Evento de Sustitución Vouching, el Fiduciario notificará al Representante Común, quien podrá convocar a una Asamblea Especial que tendrá por objeto resolver sobre la remoción del Administrador Vouching y la designación de una persona calificada para actuar en sustitución del Administrador Vouching al amparo del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación (el "Administrador Sustituto Vouching"). Para remover al Administrador Vouching y nombrar a un Administrador Sustituto Vouching deberá haber ocurrido un Evento de Sustitución Vouching y se requerirá del voto de los Tenedores que representen más del 60% (sesenta por ciento) de los Certificados Serie Adicional en circulación. Cualquier Asamblea Especial que resuelva la remoción del Administrador Vouching y el nombramiento de un Administrador Sustituto Vouching, deberá designar la Fecha de Remoción Vouching.

(3) En caso de que ocurra una Sustitución con Causa Vouching y Vouching México, S. de R.L. de C.V. sea removido como Administrador Vouching, el Administrador Vouching tendrá el derecho a recibir la Comisión de Administración correspondiente hasta la Fecha de Remoción Vouching y perderá el derecho a recibir la Comisión de Administración a partir de esa fecha. Dichos pagos serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la remoción del Administrador Vouching (sin considerar la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad).

(4) En caso de que ocurra una Sustitución con Causa Vouching y Vouching México, S. de R.L. de C.V. sea removido como Administrador Vouching, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir el 50% (cincuenta por ciento) de las Distribuciones por Desempeño a las que hubiera tenido derecho de conformidad con las Cláusulas Décima Tercera y Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso en relación con las Inversiones realizadas hasta la Fecha de Remoción Vouching como si no hubiera sido removido como Administrador Vouching. Dichos montos serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la remoción de Vouching México, S. de R.L. de C.V. como Administrador Vouching (sin considerar la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad).

(ii) Sustitución sin Causa Vouching.

(1) Cualquier Sustitución sin Causa Vouching se realizará conforme a lo previsto en este subinciso (ii). Para remover al Administrador Vouching y nombrar a un Administrador Sustituto Vouching, dicha remoción y nombramiento deberá ser aprobado por el voto de los Tenedores que representen al menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Serie Adicional en circulación. Cualquier Asamblea Especial que resuelva la remoción del Administrador Vouching y el nombramiento de un Administrador Sustituto Vouching, deberá designar la Fecha de Remoción Vouching.

(2) En caso de que ocurra una Sustitución sin Causa Vouching y Vouching México, S. de R.L. de C.V. sea removido como Administrador Vouching, el Administrador Vouching tendrá el derecho a recibir la Comisión de Administración correspondiente hasta la Fecha de Remoción Vouching y perderá el derecho a recibir la Comisión de Administración a partir de esa fecha. Dichos pagos serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la

remoción del Administrador Vouching (sin considerar la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad).

(3) En caso de que ocurra una Sustitución sin Causa Vouching y Vouching México, S. de R.L. de C.V. sea removido como Administrador Vouching, dicha remoción no afectará de forma alguna los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar de recibir cualesquier cantidades pagaderas por concepto de Distribuciones por Desempeño, que en su caso, se hubieren devengado a la Fecha de Remoción Vouching correspondiente como si las Desinversiones (de las Inversiones que no hayan sido desinvertidas a dicha Fecha de Remoción Vouching) se hubieren llevado a cabo en dicha Fecha de Remoción Vouching. A efecto de determinar las Distribuciones por Desempeño devengadas conforme a este inciso, el Valuador Independiente deberá determinar el valor de las Inversiones del Fideicomiso que no hayan sido objeto de Desinversión, y con base en dicha valuación, se calcularán las Distribuciones por Desempeño de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, asumiendo que todas las demás Desinversiones se llevan a cabo en la Fecha de Remoción Vouching. Dichos montos serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la remoción de Vouching México, S. de R.L. de C.V. como Administrador Vouching (sin considerar la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad).

3.1.19. Modificaciones al Contrato de Fideicomiso

(a) Todas las modificaciones deberán ser efectuadas por los Administradores, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Representante Común, celebrando para tal efecto los convenios modificatorios respectivos (para efecto de que no haya lugar a dudas, no se podrá realizar ninguna modificación al Contrato de Fideicomiso, ni a ningún otro documento del cual formen parte los Administradores, sin el consentimiento por escrito de los Administradores). Si el consentimiento de los Tenedores es necesario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, no se requerirá que los Tenedores aprueben de forma específica las modificaciones propuestas y será suficiente que aprueben el contenido o sustancia de las modificaciones. Cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso deberá ser revelada por el Fiduciario a los Tenedores de Certificados Bursátiles como un evento relevante a través del EMISNET.

(b) Salvo por lo previsto en el párrafo siguiente, y en el Acta de Emisión, para modificar los términos y disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y los Certificados, se requerirá la aprobación de los Tenedores que representen el porcentaje de los Certificados Bursátiles en circulación que se requiera conforme a los incisos (a)(vi) a (a)(viii) de la Cláusula Vigésima Sexta o según se requiera conforme a la LMV, LGTOC y la Circular Única.

(c) No obstante lo previsto en el párrafo anterior, el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y los Certificados podrán ser modificados, sin la aprobación de los Tenedores, pero siempre con el consentimiento de los Administradores (únicamente con relación a aquellos documentos respecto de los cuales formen parte los Administradores), el Fiduciario y el Representante Común, cuando dicha modificación tenga por objeto:

(i) subsanar cualquier ambigüedad establecida en el Contrato de Fideicomiso o corregir o complementar cualquier disposición del mismo, siempre y cuando dicha modificación no afecte adversamente los intereses de los Tenedores; y

(ii) adicionar disposiciones que sean necesarias o convenientes para facilitar la aplicación de las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando dicha modificación no afecte adversamente los intereses de los Tenedores.

3.1.20. Consideraciones Fiscales

En los términos del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera impuestos u otras cargas fiscales, incluyendo sin limitar, cualquier impuesto sobre la renta o impuestos similares recaudados a través de una retención o de cualquier otra forma o cualquier impuesto al valor agregado, así como cualquier trámite fiscal que deba llevarse a cabo ante el Servicio de Administración Tributaria o ante las autoridades fiscales correspondientes, ya sean pagaderos o presentados ahora o en el futuro, que deban ser retenidos, pagados, enterados o presentados por el Fiduciario en los términos de la legislación aplicable en relación con la celebración, cumplimiento, registro y terminación del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación u otro convenio, contrato, documento o instrumento que se celebre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o respecto del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo respecto de la realización de Distribuciones, Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar o cualquier otro pago

realizado al amparo del Contrato de Fideicomiso), serán calculados por el Administrador que corresponda y retenidos, enterados o presentados por el Fiduciario con base en las instrucciones que reciba.

Las retenciones o pagos en concepto de impuestos u otras cargas fiscales serán realizados de conformidad y en la medida que la legislación aplicable imponga dichas obligaciones.

3.2 Contrato de Administración

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Administración que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles

3.2.1. Partes del Contrato de Administración

Fiduciario	El Fiduciario es parte del Contrato de Administración, quien lo celebró con los Administradores en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Administradores	Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. y Vouching México, S. de R.L. de C.V., actúan como Administradores del Fideicomiso en relación con la Serie A y la Serie B, respectivamente.

3.2.2. Objeto

El principal objeto del Contrato de Administración es la prestación de servicios de administración por parte de los Administradores al Fiduciario a efecto de coadyuvar al Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso. Sujeto a los términos del Contrato de Administración y conforme a lo convenido en el Contrato de Fideicomiso, los Administradores se obligan a prestar al Fiduciario los siguientes servicios:

(i) asesorar, opinar, investigar, analizar, estructurar, recomendar, negociar, y en caso de ser aprobadas por los órganos de decisión correspondientes conforme al Contrato de Fideicomiso, ejecutar las potenciales Inversiones que, directa o indirectamente a través de Sociedades Promovidas, efectúe el Fideicomiso;

(ii) asesorar, opinar, investigar, analizar, estructurar, recomendar, negociar, y en caso de ser aprobadas por los órganos de decisión correspondientes conforme al Contrato de Fideicomiso, ejecutar las potenciales Desinversiones;

(iii) llevar a cabo todos los actos y gestiones a efecto de que se negocien y se celebren cualesquiera convenios, contratos o instrumentos que el Administrador que corresponda determine como necesarios o convenientes para implementar una Inversión o una Desinversión;

(iv) instruir al Fiduciario, conforme a lo convenido en el Contrato de Fideicomiso en relación con la administración del portafolio de Inversiones, la realización de Desinversiones totales o parciales, la realización de cualquier tipo de Distribuciones o pagos, la aplicación de recursos que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo las instrucciones para realizar inversiones en Valores Permitidos, y el ejercicio de los derechos que les corresponden respecto de las Inversiones, así como servicios administrativos en relación con las Inversiones y con la designación de consejeros o gerentes de las Sociedades Promovidas;

(v) elaborar y entregar al Fiduciario y al Representante Común, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Reporte de Distribuciones, Reporte de Aplicación de Recursos y cualquier otro reporte o informe que le corresponda preparar y entregar en

términos del Contrato de Fideicomiso o de los demás Documentos de la Operación, incluyendo la información contable y fiscal que se deba preparar por el Fiduciario al amparo de los artículos 192 y 193 de la LISR (o los artículos que los sustituyan en un futuro);

(vi) supervisar las actividades de las Sociedades Promovidas con respecto a la coordinación de servicios de gestoría o asesoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones o autorizaciones ante las autoridades federales (incluyendo la Comisión Federal de Competencia) que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;

(vii) participar en los órganos de administración o de decisión de las Sociedades Promovidas, incluyendo las siguientes obligaciones y facultades en relación con la administración de las Sociedades Promovidas:

(1) instruir al Fiduciario para que otorgue, a las personas designadas por los Administradores, los poderes especiales o cartas poder necesarias para comparecer y participar en las asambleas de accionistas o de socios de las Sociedades Promovidas;

(2) instruir al Fiduciario para que designe, a los consejos de administración o cualquier otro órgano corporativo de las Sociedades Promovidas a aquellas Personas que señale el Administrador que corresponda;

(3) en ejercicio de los poderes contenidos en el Contrato de Administración, tendrá las facultades más amplias para representar al Fiduciario en cualquier cuestión relacionada con la administración o ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivados de las Inversiones en las Sociedades Promovidas; y

(4) adicionalmente, los Administradores tendrán todas las facultades necesarias para administrar las Inversiones realizadas por el Fideicomiso.

(viii) de ser necesario, directa o indirectamente, asistir al Fiduciario en, y coordinar la asesoría especializada para, la preparación y presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable (incluyendo, sin limitación, cualquier retención que tuviere que realizar el Fiduciario conforme a la legislación aplicable), así como la información que se requiera entregar a Indeval y a los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados en relación con las retenciones que deban efectuar los mismos;

(ix) asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de información requeridos por cualquier autoridad gubernamental, incluyendo sin limitar la información solicitada por la CNBV y, la BMV en términos de la Circular Única;

(x) proporcionar los servicios y llevar a cabo los demás actos que las partes convienen en el Contrato de Administración; y

(xi) en general llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionados con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, según las prácticas de mercado que periódicamente le requiera el Fiduciario en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

(b) Sujeto a los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza los Administradores, y les otorga una comisión mercantil, para llevar a cabo todos y cada uno de los fines del Fideicomiso a los que se hace referencia en el Contrato de Fideicomiso, salvo por aquellos asuntos que conforme a los términos de dicho Contrato de Fideicomiso se encuentren reservados a otras Personas.

(c) El Fiduciario está de acuerdo que los Administradores presten al Fiduciario aquellos servicios adicionales que no estén contemplados en el Contrato de Administración y que sean necesarios para que el Fiduciario cumpla con los fines del Fideicomiso, siempre y cuando (i) los Administradores tengan la capacidad técnica probada para prestar dichos servicios adicionales, o bien pueda hacerlo mediante la contratación de terceros que tengan dicha capacidad técnica, (ii) la contraprestación que los

Administradores cobren por dichos servicios (o que los terceros correspondientes cobren por dichos servicios) sea en términos de mercado, y (iii) no exista un conflicto de intereses.

(d) Los Administradores se obligan a prestar los Servicios de forma diligente, actuando de buena fe y procurando el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores, en términos de la legislación aplicable.

(e) Los Administradores se obligan a entregar al Comité Técnico, según corresponda, al Representante Común y a los Tenedores, en caso de que se lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite respecto del cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración.

3.2.3. Contraprestación

Comisión de Administración por Certificados Serie B.

El Administrador Vouching no percibirá honorarios por la administración de los Certificados Serie B.

3.2.4. Funcionarios Clave

(a) Durante el Período de Inversión y durante el tiempo en que los Administradores no hayan sido destituidos, los Administradores, según corresponda, harán que los Funcionarios Directores Senior estén activamente involucrados en la administración y que los Funcionarios Directores dediquen sustancialmente todo su tiempo para cumplir con sus obligaciones respectivas, incluyendo, según sea el caso, (i) buscar oportunidades de inversión que se apeguen al objetivo de inversión descrito en el prospecto utilizado para la colocación de los Certificados Bursátiles, (ii) asistir a las sesiones del Comité de Inversiones y analizar las Inversiones y Desinversiones propuestas a efecto de aprobar o rechazar las mismas en su calidad de miembros del Comité de Inversión, en su caso, (iii) que el Fideicomiso realice las Inversiones respectivas dentro del Periodo de Inversión, (iv) que el Fideicomiso realice las Desinversiones respectivas durante la vigencia del Fideicomiso, según se considere oportuno, y (v) administrar las Inversiones realizadas y demás actividades previstas en el Contrato de Fideicomiso para que realicen los Administradores. Sin embargo, dichos Funcionarios Clave podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como: (1) administrar asuntos de TRG, de BK y de Vouching Group, incluyendo sin limitación, a otros vehículos de inversión similares al Fideicomiso administrados por TRG, BK y Vouching Group (sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso), (2) participar en consejos de administración de empresas públicas y privadas, (3) conducir y administrar las actividades de inversión personales o familiares que constituyan Inversiones Pasivas Personales, y (4) actividades docentes o altruistas.

(b) Cada vez que un Funcionario Clave sea removido o se separe de su cargo, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar podrá proponer un sustituto a los Miembros Independientes del Comité Técnico. Asimismo, el Administrador que corresponda podrá proponer agregar Funcionarios Clave a los Miembros Independientes del Comité Técnico. Los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de que el Administrador que corresponda someta su propuesta para rechazar o aceptar la propuesta de sustituto que realice el Administrador que corresponda como un Asunto Reservado; en el entendido que (i) de no emitir resolución alguna en dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada, y (ii) el Comité Técnico no podrá rechazar la propuesta sin que medie una justificación razonable. En el caso que se rechace una propuesta, el Administrador que corresponda podrá proponer a sustitutos; en el entendido que respecto de cada una de dichas propuestas los mencionados Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán periodos de 20 (veinte) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose irrevocablemente aceptada en el caso que no se resuelva nada en el mencionado plazo.

3.2.5. Renuncia del Administrador

(a) Renuncia del Administrador Balam.

El Administrador Balam podrá renunciar a su encargo como administrador conforme al Contrato de Administración, en cualquier momento sujeto a la obtención de una resolución favorable resultado de una Decisión Conjunta del 90% (noventa por ciento). Para

someter a aprobación de una Decisión Conjunta del 90% (noventa por ciento), se requiere del voto de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Serie A en circulación; en el entendido que la Decisión Conjunta del 90% (noventa por ciento) respecto de los demás Fondos Balam será aplicable respecto de la renuncia del socio general (*general partner*) o figura similar de dichos Fondos Balam.

No obstante lo anterior, el Administrador Balam podrá renunciar a su encargo como administrador conforme al Contrato de Administración, en el caso que entre en vigor alguna ley o reglamento o se emita alguna resolución judicial que prohíba el desempeño del Administrador Balam como administrador conforme al Contrato de Administración, siempre y cuando la Asamblea Especial designe a un Administrador Sustituto Balam; en el entendido que, en cualquiera de tales casos, el Fiduciario tomará las medidas a su alcance para que la Asamblea Especial resuelva respecto del nombramiento del administrador sustituto dentro de un plazo que no excederá de 15 (quince) Días Hábiles contando a partir de la existencia de la causal de renuncia de que se trate. La fecha fijada en dicha Asamblea Especial para la sustitución del Administrador Balam por el Administrador Sustituto Balam se entenderá, para todos los efectos al Contrato de Administración, como la Fecha de Remoción Balam.

(b) Renuncia del Administrador Vouching.

El Administrador Vouching podrá renunciar a su encargo como administrador conforme al Contrato de Administración, en cualquier momento sujeto a la aprobación del 90% de los Tenedores que representen más del 90% de los Certificados Serie Adicional en circulación.

No obstante lo anterior, el Administrador Vouching podrá renunciar a su encargo como administrador conforme al Contrato de Administración, en el caso que entre en vigor alguna ley o reglamento o se emita alguna resolución judicial que prohíba el desempeño del Administrador Vouching como administrador conforme al Contrato de Administración, siempre y cuando la Asamblea Especial designe a un Administrador Sustituto Vouching; en el entendido que, en cualquiera de tales casos, el Fiduciario tomará las medidas a su alcance para que la Asamblea Especial resuelva respecto del nombramiento del administrador sustituto dentro de un plazo que no excederá de 15 (quince) Días Hábiles contando a partir de la existencia de la causal de renuncia de que se trate. La fecha fijada en dicha Asamblea Especial para la sustitución del Administrador Vouching por el Administrador Sustituto Vouching se entenderá, para todos los efectos al Contrato de Administración, como la Fecha de Remoción Vouching.

(c) Consecuencias Adicionales de la Remoción o Renuncia del Administrador Balam.

En el supuesto que el Administrador Balam sea removido conforme al Contrato de Fideicomiso o renuncie a su cargo conforme a lo previsto en este apartado:

(i) el Administrador Balam dejará de ser el Administrador Balam en la Fecha de Remoción Balam;

(ii) el Administrador Sustituto Balam asumirá las funciones del Administrador Balam conforme al Contrato de Administración, por lo que el Contrato de Administración deberá modificarse para reflejar la admisión del Administrador Sustituto Balam como administrador del Fideicomiso y el retiro del Administrador Balam como administrador del Fideicomiso, en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie A;

(iii) el Administrador Balam destituido y sus Afiliadas continuarán siendo Personas Indemnizadas (incluyéndose a las Personas cubiertas por tal definición) y continuarán teniendo derecho a ser indemnizados conforme a la Cláusula Trigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso, pero sólo respecto de Reclamaciones (A) relacionados con Inversiones o Desinversiones realizadas previo a la remoción o renuncia del Administrador Balam, o (B) que surjan de, o que se relacionen con, sus actividades durante el período previo a la remoción o renuncia del Administrador Balam como tal; y

(iv) para todos los demás efectos del Contrato de Administración y demás Documentos de la Operación, el Administrador Sustituto Balam del Fideicomiso será considerado como el "Administrador Balam" a partir de la Fecha de Remoción Balam y se entenderá que ha sido designado como administrador del Fideicomiso en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los

Certificados Serie A, sin necesidad de consentimiento, aprobación, voto o cualquier acto de cualquier Persona, ante la suscripción de un instrumento en el que conste que conviene en obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración, con efectos a partir de la Fecha de Remoción Balam.

(d) Consecuencias Adicionales de la Remoción o Renuncia del Administrador Vouching.

En el supuesto que el Administrador Vouching sea removido conforme al Contrato de Fideicomiso o renuncie a su cargo conforme a lo previsto en este apartado:

(i) el Administrador Vouching dejará de ser el Administrador Vouching en la Fecha de Remoción Vouching;

(ii) el Administrador Sustituto Vouching asumirá las funciones del Administrador Vouching conforme al Contrato de Administración, por lo que el Contrato de Administración deberá modificarse para reflejar la admisión del Administrador Sustituto Vouching como administrador del Fideicomiso y el retiro del Administrador Vouching como administrador del Fideicomiso, en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional;

(iii) el Administrador Vouching destituido y sus Afiliadas continuarán siendo Personas Indemnizadas (incluyéndose a las Personas cubiertas por tal definición) y continuarán teniendo derecho a ser indemnizados conforme a la Cláusula Trigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso, pero sólo respecto de Reclamaciones (A) relacionados con Inversiones o Desinversiones realizadas previo a la remoción o renuncia del Administrador Vouching, o (B) que surjan de, o que se relacionen con, sus actividades durante el período previo a la remoción o renuncia del Administrador Vouching como tal; y

(iv) para todos los demás efectos del Contrato de Administración y demás Documentos de la Operación, el Administrador Sustituto Vouching del Fideicomiso será considerado como el "Administrador Vouching" a partir de la Fecha de Remoción Vouching y se entenderá que ha sido designado como administrador del Fideicomiso en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional sin necesidad de consentimiento, aprobación, voto o cualquier acto de cualquier Persona, ante la suscripción de un instrumento en el que conste que conviene en obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración, con efectos a partir de la Fecha de Remoción Vouching.

3.2.6. Poderes otorgados a los Administradores

Para efectos del cumplimiento de las obligaciones de los Administradores conforme al Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación de los que sea parte, el Fiduciario se obliga a otorgar a los Administradores y a aquellas personas físicas designadas por los mismos, los poderes que se describen en el Contrato de Fideicomiso.

3.2.7. Vigencia y Terminación

El Contrato de Administración permanecerá vigente respecto de cada una de las partes hasta la terminación del Contrato de Fideicomiso o disolución del Fideicomiso, fecha en el que el Contrato de Administración terminará respecto de cada una de las partes; en el entendido, sin embargo, que las obligaciones y los derechos de los Administradores conforme al Contrato de Administración terminarán hasta que se agoten sus obligaciones pendientes a la fecha de terminación.

La terminación de las obligaciones de los Administradores no afecta en forma alguna los derechos a reclamar y obtener del Fideicomiso cualquier monto adeudado a los Administradores.

3.4. Acta de Emisión

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Acta de Emisión. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Acta de Emisión que pueden ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados.

3.4.1. Partes del Acta de Emisión

Fiduciario	El Fiduciario, por declaración unilateral de la voluntad emite los Certificados Bursátiles por virtud del Acta de Emisión, con la comparecencia del Representante Común.
Representante Común	El Representante Común comparece a la celebración del Acta de Emisión como Representante Común de los Tenedores.

3.4.2. Emisión de Certificados

Emisión de Certificados Bursátiles Serie B

De conformidad con los Artículos 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y demás aplicables de la LMV, el artículo 7, fracción VI de la Circular Única y en los términos y condiciones establecidos en el Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso, el Emisor emitió Certificados Bursátiles Serie B con fecha 19 de diciembre de 2018, siendo la aportación inicial de capital de $2,000,000,000.00 (dos mil millones de pesos 00/100), equivalente al Monto Máximo de los Certificados Serie B. En caso de que con relación a los Certificados Serie B, el Emisor haya efectuado una Llamada de Capital, únicamente podrá ampliarse el Monto Máximo de la Emisión de los Certificados Serie B mediante la aprobación del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores reunidos en Asamblea Especial conforme a lo previsto por la Cláusula Décimo Quinta del Acta de Emisión, sujeto a la modificación de esta Acta y los demás documentos de la operación, así como a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV y la autorización de la CNBV.

Actualización de la Emisión.

De conformidad con los artículos 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y demás aplicables de la LMV y en los términos y condiciones establecidos en el Acta de Emisión, el Contrato de Fideicomiso y el título que ampara los Certificados de la Serie de que se trate y de conformidad con las instrucciones del Administrador que corresponda, el Emisor emitirá, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, Certificados de la Serie de que se trate en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente de dicha Serie conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula Sexta, hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión.

El Emisor deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados de la Serie de que se trate en el RNV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Emisor deberá presentar, a la CNBV y a la BMV en la misma fecha, un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate, así como el acuerdo del Comité de Inversión, del Comité Técnico o de la Asamblea Especial (según sea el caso) respecto de la Inversión que, en su caso, se pretenda realizar.

El Emisor no podrá llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado, junto con el Monto Inicial de la Emisión, sea mayor al Monto Máximo de la Emisión de la Serie correspondiente.

En cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente, el título emitido será sustituido por un nuevo título que represente la totalidad de los Certificados Bursátiles de la Serie de que se trate en circulación hasta e incluyendo dicha fecha. Dicho título será

emitido por el Emisor en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por otras disposiciones legales aplicables.

3.4.4. El Título

Los Certificados Bursátiles que emita el Fideicomiso se documentarán en un solo título que representará la totalidad de los Certificados Bursátiles y que se depositará en Indeval. Dicho título será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo título que represente todos los Certificados Bursátiles en circulación hasta e incluyendo dicha fecha. Dicho título será emitido por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por otras disposiciones legales aplicables.

El título no expresará valor nominal y no requerirá un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores. Para todo lo no previsto en el título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión.

3.4.5. Llamadas de Capital

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con las notificaciones que realice el Fiduciario a los Tenedores, según le sea instruido por el Administrador que corresponda, conforme al mecanismo de Llamadas de Capital.

3.4.6. Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a la Dilución Punitiva.

3.4.7. Destino de los Recursos

De la emisión inicial

Los recursos que se obtengan de la colocación de la Emisión Inicial se utilizarán, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según se describe en el Prospecto.

De las Emisiones Subsecuentes

Los recursos que se obtengan de la colocación de las Emisiones Subsecuentes se mantendrán en la Cuenta General hasta en tanto se realice una Solicitud de Fondeo, en cuyo caso, se transferirán los fondos correspondientes a la Cuenta de Capital Fondeado para realizar Inversiones y pagar Gastos Totales, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

3.7. Ausencia de Acuerdos

Ni el Fiduciario ni los Administradores tienen conocimiento de la existencia de acuerdos o convenios de los Tenedores o los miembros del Comité Técnico respecto a la renuncia al derecho de los Tenedores de nombrar a miembros del Comité Técnico, a la forma de ejercer su derecho al voto en las Asambleas de Tenedores o a la forma de los miembros del Comité Técnico de votar en las sesiones del Comité Técnico, respectivamente.

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

La Serie B del Fideicomiso realiza inversiones de capital en activos y/o proyectos inmobiliarios en la Riviera Maya y principalmente en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba.

El Fideicomiso ha cumplido con el plan de negocios. En este sentido, el monto total de las inversiones realizadas ha sido autorizado para invertir en el financiamiento del desarrollo inmobiliario denominado Ciudad Mayakoba.

-Desarrollo Ciudad Mayakoba, inversión aprobada por la Asamblea Especial de Tenedores con fecha de 24 de enero de 2019.

Calendario de Inversiones

El 17 de agosto de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B, por lo que a esta fecha el número de Certificados Serie B en circulación asciende a 25,598 equivalentes a un monto de $2,279,900,000.00 (dos mil doscientos setenta y nueve millones novecientos mil pesos 00/100 M.N.).

Al cierre del Periodo, la inversión acumulada en el portafolio Serie B se integra como sigue:

Desarrollo Ciudad Mayakoba $2,673,313,104.9

A la fecha de emisión del presente informe, la inversión en el Desarrollo Ciudad Mayakoba se ha realizado en su totalidad.

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán las Desinversiones respectivas, dado que no se encuentran identificados específicamente los momentos de oportunidades de inversión y desinversión a la fecha del presente reporte.

Valuación [bloque de texto]

La valuación de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 fue realizada por el valuador independiente 414 Capital, Inc. y los resultados se muestran a continuación.

En Pesos		***Serie B 31 de diciembre de 2024***
Valor en libros (inversión realizada)	$	2,625,420,086
Valor justo total	$	2,673,313,105
Valor justo por certificado	$	105,086

Para el presente Trimestre, el valuador independiente realizó una valuación individual por Serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo emitidos al amparo del Fideicomiso F/179505. Lo anterior con la intención de reflejar el valor justo por certificado correspondiente a los recursos e inversiones de forma independiente por Serie emitida.

A la fecha de este reporte, el Fideicomiso no mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, ya que, en la fecha de designación del Valuador Independiente, se comprobó que dicho valuador cuenta con experiencia en la valuación de certificados bursátiles y que sus metodologías se apegan a los lineamientos y estándares de mayor prestigio internacional. (Actualizar reporte 414)

C4P1T4L
414 Capital

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2024

Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso F/179505 (Clave de pizarra BALAMCK 18)

Balam Fund I GP, L.P.

Balam Administradora, S. de R.L. de C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento

Antecedentes de la valuación

- El 26 de noviembre de 2018, Balam Fund I GP, L.P. ("Balam" o el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios de la Serie B (el "CKD") para el Fideicomiso F/179505 por MXN 2,000 mm para un monto máximo de hasta MXN 6,000 mm
  - El objetivo de la Serie B del CKD es realizar inversiones de capital en activos y/o proyectos de bienes raíces en México

Conclusión de valor[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 105,085.584875**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 105,085.584875**

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

[1] *Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle*
[2] *Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación*
[3] *Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios*
Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda correspondiente a la contabilidad del Fideicomiso, y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 105,085.58 (ciento cinco mil ochenta y cinco 58/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones en fondos privados	Total
Valor en libros	2,625,420,086.24
Valor ajustado	2,673,313,104.91

Patrimonio / Capital Controlador (IFRS)[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	103,214.617664	25,598	2,642,087,782.96
Valor ajustado	105,085.584875	25,598	2,689,980,801.64

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 105,085.584875**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 105,085.584875**

Balance Pro-forma ajustado[4]

Activo		Pasivo	
F Efectivo y equivalentes	17,515,522.28	F Cuentas por pagar	1,031,572.51
A Inversiones en fondos privados	2,673,313,104.91		
F Pagos anticipados	183,746.95		
		Capital controlador	2,689,980,801.64
Total activos	**2,691,012,374.15**	**Total Pasivo y patrimonio**	**2,691,012,374.15**

Sensibilización de valuación[5]

Inversiones en fondos privados	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,673,313,104.91	105,085.584875	0.00%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 1)	2,812,243,112.41	110,512.962307	+5.16%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja escenario 1)	2,542,627,891.42	99,980.294872	-4.86%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 2)	3,117,344,933.85	122,431.933377	+16.51%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja escenario 2)	2,303,772,268.52	90,649.268116	-13.74%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado[2]	Patrimonio
Trimestre actual	2024.Q4	25,598	105,085.584875	2,689,980,801.64
Trimestre Previo 1	2024.Q3	25,598	103,257.968954	2,643,197,489.29
Trimestre Previo 2	2024.Q2	25,598	102,565.987918	2,625,484,158.74
Trimestre Previo 3	2024.Q1	25,598	101,273.478155	2,592,398,493.81

[1] *El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones*
[2] *Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación*
[3] *Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios*
[4] *El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad*
[5] *Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo*

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

- A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/179505 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión[1]	Descripción	Monto[2]	Metodología de valuación[3]
2T 2019			
Ciudad Mayakoba	Bienes raíces	No divulgado	Enfoque de ingresos

[1] *La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo*
[2] *Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrementa a lo largo del tiempo*
[3] *Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso*

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales[1] reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas[2]

Metodologías de valuación bajo IFRS 13[3]	
Enfoque de mercado	■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables ■ La valuación se basa en precios de mercado observables ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de ingresos	■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
  - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
  - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV1. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

[1] *Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación*

[2] *414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council*

[3] *International Financial Reporting Standards*

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") *Topic* 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
  - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
  - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
  - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, si sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio	
Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la **página 1** del presente reporte
Fecha de valuación: **Conclusión de valor:** **Moneda de valuación:**	Favor de referirse a la **página 2** del presente reporte
Activos valuados: **Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):**	Favor de referirse a la **página 3** del presente reporte
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la **página 5** del presente reporte
Información y supuestos utilizados: **Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:** **Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:** **Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:**	Detalle disponible en el **reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar**
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[1] y N Bis 5[2] se menciona lo siguiente:

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

  — La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital

  — La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/179505 desde el año 2018

  — 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")

  — Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma

  — 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador

  — Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

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

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

  — *"Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda"*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones *Accredited Senior Appraiser* ("ASA") y *Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors* ("MRICS")
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, la acreditación MRICS del *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS"), y la certificación Chartered Alternative Investment Analyst ("CAIA")
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

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

La Serie B no paga al Administrador Vouching honorarios en concepto de comisión de administración.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

En relación con la Serie B no existen procesos legales tales como juicios, litigios o demandas a ser ejecutados por autoridades gubernamentales a la fecha reportada que en opinión de los Administradores puedan llegar a tener un efecto material adverso en las inversiones realizadas por el Fideicomiso.

El día 26 de agosto del 2024, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por los miembros del Comité Técnico ratifico a Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C. como Auditor Externo, quien prestará sus servicios al Fideicomiso para la auditoría de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2024.

Mediante el oficio número UAJ-SRI/27636 del 8 de enero del 2022, el Secretario de la Defensa Nacional, solicitó a la SEDATU llevar a cabo las acciones que resulten necesarias para la adquisición de aquellos inmuebles que son requeridos para la ejecución del Tramo 5 Norte del Proyecto Tren Maya, y que sean puestos a disposición de la Secretaría de la Defensa Nacional.

Por lo anterior, entidades subsidiarias de Operadora Lakahn, S.A. de C.V. presentaron ciertos escritos de manifestaciones y de ofrecimiento de pruebas el pasado 11 de febrero de 2022, ante la oficina del titular de SEDATU en la Ciudad de México a nombre de cada una de las mencionadas subsidiarias, a fin de que la SEDATU ordene el cierre inmediato del expediente de expropiación número sin mayor pronunciamiento o, en su defecto, revocarse o, por lo menos, modificarse de manera tal que se desvinculen los respectivos bienes inmuebles.

No obstante lo anterior, las autoridades federales anunciaron un cambio de trazo en el Tramo del Tren Maya. Por ello, el riesgo de que los inmuebles resulten objeto de una expropiación ha disminuido sustancialmente.

Con fecha 30 de marzo de 2022 se ha notificado vía correo electrónico de la resolución dictada por la SEDATU en el expediente de expropiación, en el que se acuerda que los inmuebles de las subsidiarias de Operadora Lakahn, S.A. de C.V., que se encontraban afectados “se dan de baja debido a que ya no serán afectados en el Tramo 5” y, por tanto, se resuelve revocar la Declaratoria de Utilidad Pública de 17 de enero de 2022 toda vez que no subsiste la causa de utilidad pública sobre dichos predios.

El 9 de marzo de 2022, el Proyecto Mayakoba Country Club, en el que Operadora Lakahn, SA de CV participa con el 50% indirectamente a través de su subsidiaria MKB Country Club, S.A. de C.V. obtuvo un crédito simple con garantía hipotecaria por un importe de hasta $250,000,000, con un plazo de disposición de 6 meses, un período de gracia de 6 meses por cada disposición, a una tasa de interés TIIE 28 días + 2.85%, con un plazo límite de pago de 42 meses a partir de su firma.

En enero del 2022 Operadora Lakahn, S.A. de C.V., presentó, una demanda en la vía oral mercantil en contra de un comprador de un macro lote ubicado dentro del proyecto inmobiliario "Ciudad Mayakoba" por impago, solicitando la rescisión judicial del contrato de compraventa con reserva de dominio relativo a dicho macrolote.

En marzo de 2023, Operadora Lakahn, S.A. de C.V. alcanzó un acuerdo transaccional con el demandado, readquiriendo la propiedad y posesión del citado macrolote.

Con fecha 23 de Marzo de 2023 por medio de Resoluciones Unánimes Fuera de Asamblea Especial de Tenedores Serie B se aprobó modificar la “Inversión” que se aprobó originalmente para la Serie B el 24 de enero de 2019, de conformidad con los términos de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea general extraordinaria de accionistas de Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. de fecha 28 de abril de 2023 cuyos acuerdos incluyeron, entre otros, (1) la modificación del accionariado de Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. mediante la creación, dentro de las Acciones Serie “A”, de dos series, la Serie “A-1” y la Serie “A-2” de las que es titular Capital ADS, S.A. de C.V.; (2) la modificación al Convenio de Accionistas de Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. (el “Primer Convenio Modificatorio”), en virtud del cual, entre otros, se establece una distribución preferente en favor de las Acciones Clase II, Serie A-2 en los términos previstos en dicho Primer Convenio Modificatorio y (3) se aprobó llevar a cabo un aumento en la parte variable del capital social por $500,000,000.00 pesos, el cual fue suscrito y pagado íntegramente por Capital ADS, S.A. de C.V., y por el cual le correspondieron 61,464 acciones Clase II, Serie A-2, con derechos de distribución preferente, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto y económicos. Dicho aumento se realizó previa reforma del artículo séptimo de los Estatutos Sociales relativo a las series y sub- series de acciones del capital social, así como la suscripción de un Primer Convenio Modificatorio del Convenio entre Accionistas, según se ha indicado.

Ciudad Mayakoba es desarrollo inmobiliario integralmente planeado que se ubica en la Riviera Maya, Quintana Roo con una superficie de 514 hectáreas y que contará con más de 13,500 viviendas verticales y horizontales, así como diversos servicios que

incluyen un hospital, universidad, escuela, parque metropolitano, centro cívico, áreas comerciales, centro de usos mixtos con comercio, oficinas y hotel, entre otros.

Durante el periodo a reportar no se tuvieron eventos relevantes publicados por el Emisor a través de la Bolsa Mexicana de Valores

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

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Con fecha 29 de abril de 2024, mediante Resoluciones Unánimes de Tenedores de los Certificados Serie B, con clave de pizarra BALAMCK18, se resolvió por la totalidad de ellos la designación del señor Fernando Reyna Reynoso como Miembro Independiente del Comité Técnico Especial.

Durante el Cuarto Trimestre del ejercicio 2024 no se celebraron Asambleas de Tenedores.

Auditores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Durante el Cuarto Trimestre de 2024 no se produjeron cambios en los Asesores Externos del Fideicomiso.

El Reporte de Valuación respecto a la Serie B del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/179505 respectivo al Cuarto Trimestre del 2024 es realizado por el Valuador 414 Capital Inc.

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

A la fecha del presente Reporte, no existen conflictos de interés, ni los Administradores ni el Fideicomitente han celebrado operaciones o créditos relevantes con Personas Relacionadas, salvo por los Documentos de la Operación.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México,, División Fiduciaria
Clave de cotización:	BALAMCK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Serie 18
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2024-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	01/01/2024 al 31/12/2024
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:	Vouching México, S. de R.L. de C.V
Número de Fideicomiso:	179505-B
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:	8 de abril de 2025

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

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standars Board(“IASB”)

En el presente año, el Fideicomiso ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2023. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Normas NIIF de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros [Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas. Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.
Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)	El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso. Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si

	los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

Enmiendas a la IAS 21	*Falta de intercambiabilidad*
IFRS 18	*Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros*
IFRS 19	*Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

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

C.P. C. Alejandro Anaya Quiroz

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

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505

(Banco Citi México, S.A.,Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria") ("Citi"),)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505 (Banco Nacional de México, S.A.) (el Fideicomiso 179505), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los estados de resultados, los estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera del Fideicomiso 179505 al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 179505 de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos; A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y del Código de Ética del IMCP.

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

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Valuación de inversión en empresas promovidas

El Fideicomiso 179505 fue constituido para emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo y efectuar inversiones a través de vehículos de inversión para recibir flujos de efectivo provenientes de dichos vehículos. Como se menciona en la Nota 4a, el Fideicomiso 179505 cumple con la definición de una Entidad de Inversión conforme a la IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados" por lo que de conformidad con dicha norma la inversión en empresas promovidas en las que el Fideicomiso 179505 ejerce control no se consolidan y son valuadas y registradas en los estados financieros a su valor razonable. La determinación del valor razonable de la inversión en empresas promovidas es un proceso que involucra un grado de juicio y complejidad y sujeto a un riesgo inherente de error.

Por lo anterior, existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas, no se reconozcan correctamente en los estados financieros del Fideicomiso 179505, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión clave de auditoría

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de la valuación de los activos proporcionados por la Administración del Fideicomiso 179505 y realizamos lo siguiente:

a. Obtuvimos un entendimiento del proceso de la administración del Fideicomiso 179505 alrededor del proceso de valuación de la inversión en empresas promovidas a valor razonable.

b. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso 179505, y verificamos que dichos valuadores contaran con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación.

c. Para las empresas promovidas al 31 de diciembre de 2024, en donde estima el valor razonable sobre flujos futuros dado los avances físicos, técnicos y financieros, el valuador consideró que la aplicación de la metodología de Flujos de Caja Descontados es la más apropiada para determinar el valor razonable. En este sentido, nuestros especialistas internos nos asistieron en la evaluación de dicha conclusión.

d. Revisamos las valuaciones elaboradas por los valuadores independientes y avaladas por el Fideicomiso 179505, principalmente en cuanto a los supuestos relativos para determinar los valores razonables de la inversión en empresas promovidas que incluyen, el importe de ventas futuras, la tasa de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual, la tasa de capitalización y los precios de transacciones recientes.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Deloitte.

Otra información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso 179505 es responsable de la información adicional. La información adicional comprenderá la información que será incorporada en el reporte anual que el Fideicomiso 179505 está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El reporte anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la información adicional y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el reporte anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es consistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, y que no parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hagamos, concluimos que hay error material en la información adicional, tendríamos que reportar este hecho. Cuando leamos el reporte anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso 179505 en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso 179505 es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 179505 de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso 179505 con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso 179505 o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso 179505 son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso 179505.

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

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

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

Deloitte.

- 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso 179505.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso 179505 para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso 179505 deje de ser una entidad en empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación en su conjunto de la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a la administración y a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso 179505 en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso 179505 una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso 179505, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría del periodo actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esa cuestión en este 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.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Alejandro Anaya Quiroz

8 de abril de 2025

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	17,516,000	19,424,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	184,000	182,000
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	17,700,000	19,606,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	17,700,000	19,606,000
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	2,673,313,000	2,641,698,000
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	2,673,313,000	2,641,698,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Total de activos	2,691,013,000	2,661,304,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,033,000	94,000
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	1,033,000	94,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,033,000	94,000
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	1,033,000	94,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	2,689,980,000	2,661,210,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	2,689,980,000	2,661,210,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	2,689,980,000	2,661,210,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	2,691,013,000	2,661,304,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	33,170,000	205,805,000	48,244,000	111,769,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	33,170,000	205,805,000	48,244,000	111,769,000
Gastos de administración y mantenimiento	4,436,000	2,683,000	2,019,000	873,000
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	28,734,000	203,122,000	46,225,000	110,896,000
Ingresos financieros	43,000	45,000	11,000	6,000
Gastos financieros	7,000	71,000	0	10,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
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 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se				

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
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	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
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 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	28,770,000	203,096,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	(1,555,000)	(1,726,000)
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	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	(2,000)	(29,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	938,000	(255,000)
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	(31,614,000)	(204,079,000)
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)	(32,233,000)	(206,089,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(3,463,000)	(2,993,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	1,555,000	1,726,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1,908,000)	(1,267,000)
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
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
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	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,908,000)	(1,267,000)
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	(1,908,000)	(1,267,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	19,424,000	20,691,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	17,516,000	19,424,000

[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	2,661,210,000	0	0	0	2,661,210,000	0	2,661,210,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	28,770,000	0	0	0	28,770,000	0	28,770,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	28,770,000	0	0	0	28,770,000	0	28,770,000
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	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	28,770,000	0	0	0	28,770,000	0	28,770,000

Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,689,980,000	0	0	0	2,689,980,000	0	2,689,980,000

[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	2,458,114,000	0	0	0	2,458,114,000	0	2,458,114,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	203,096,000	0	0	0	203,096,000	0	203,096,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	203,096,000	0	0	0	203,096,000	0	203,096,000
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	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	203,096,000	0	0	0	203,096,000	0	203,096,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,661,210,000	0	0	0	2,661,210,000	0	2,661,210,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	17,516,000	19,424,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	17,516,000	19,424,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	17,516,000	19,424,000
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	184,000	182,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	184,000	182,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	184,000	182,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
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	2,673,313,000	2,641,698,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	2,673,313,000	2,641,698,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	1,033,000	94,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,033,000	94,000
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
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,691,013,000	2,661,304,000
Pasivos	1,033,000	94,000
Activos (pasivos) netos	2,689,980,000	2,661,210,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	17,700,000	19,606,000
Pasivos circulantes	1,033,000	94,000
Activos (pasivos) circulantes netos	16,667,000	19,512,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	1,555,000	1,726,000	351,000	432,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
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	31,615,000	204,079,000	47,893,000	111,337,000
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	33,170,000	205,805,000	48,244,000	111,769,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
Honorarios	2,136,000	2,016,000	1,306,000	705,000
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	2,300,000	667,000	713,000	168,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	4,436,000	2,683,000	2,019,000	873,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	43,000	45,000	11,000	6,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	43,000	45,000	11,000	6,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	7,000	71,000	0	10,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	7,000	71,000	0	10,000
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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	17,516,000	19,424,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	184,000	182,000
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	17,700,000	19,606,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	17,700,000	19,606,000
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	2,673,313,000	2,641,698,000
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	2,673,313,000	2,641,698,000
Total de activos	2,691,013,000	2,661,304,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,033,000	94,000
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	1,033,000	94,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,033,000	94,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	1,033,000	94,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	2,689,980,000	2,661,210,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	2,689,980,000	2,661,210,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	2,689,980,000	2,661,210,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	2,691,013,000	2,661,304,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	33,170,000	205,805,000	48,244,000	111,769,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	33,170,000	205,805,000	48,244,000	111,769,000
Gastos de administración y mantenimiento	4,436,000	2,683,000	2,019,000	873,000
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	28,734,000	203,122,000	46,225,000	110,896,000
Ingresos financieros	43,000	45,000	11,000	6,000
Gastos financieros	7,000	71,000	0	10,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
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 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
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	28,770,000	203,096,000	46,236,000	110,892,000
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 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	28,770,000	203,096,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	(1,555,000)	(1,726,000)
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	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	(2,000)	(29,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	938,000	(255,000)
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	(31,614,000)	(204,079,000)
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)	(32,233,000)	(206,089,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(3,463,000)	(2,993,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	1,555,000	1,726,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1,908,000)	(1,267,000)
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
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
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	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,908,000)	(1,267,000)
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	(1,908,000)	(1,267,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	19,424,000	20,691,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	17,516,000	19,424,000

[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	2,661,210,000	0	0	0	2,661,210,000	0	2,661,210,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	28,770,000	0	0	0	28,770,000	0	28,770,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	28,770,000	0	0	0	28,770,000	0	28,770,000
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	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	28,770,000	0	0	0	28,770,000	0	28,770,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,689,980,000	0	0	0	2,689,980,000	0	2,689,980,000

[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	2,458,114,000	0	0	0	2,458,114,000	0	2,458,114,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	203,096,000	0	0	0	203,096,000	0	203,096,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	203,096,000	0	0	0	203,096,000	0	203,096,000
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	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	203,096,000	0	0	0	203,096,000	0	203,096,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,661,210,000	0	0	0	2,661,210,000	0	2,661,210,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	17,516,000	19,424,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	17,516,000	19,424,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	17,516,000	19,424,000
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	184,000	182,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	184,000	182,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	184,000	182,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	2,673,313,000	2,641,698,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	2,673,313,000	2,641,698,000
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
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	1,033,000	94,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,033,000	94,000
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
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,691,013,000	2,661,304,000
Pasivos	1,033,000	94,000
Activos (pasivos) netos	2,689,980,000	2,661,210,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	17,700,000	19,606,000
Pasivos circulantes	1,033,000	94,000
Activos (pasivos) circulantes netos	16,667,000	19,512,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	1,555,000	1,726,000	351,000	432,000
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	31,615,000	204,079,000	47,893,000	111,337,000
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	33,170,000	205,805,000	48,244,000	111,769,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
Honorarios	2,136,000	2,016,000	1,306,000	705,000
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	2,300,000	667,000	713,000	168,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	4,436,000	2,683,000	2,019,000	873,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	43,000	45,000	11,000	6,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	43,000	45,000	11,000	6,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	7,000	71,000	0	10,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	7,000	71,000	0	10,000
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]

Normas NIIF de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros [Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas. Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.
Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)	El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso. Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir

	la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

Enmiendas a la IAS 21	*Falta de intercambiabilidad*
IFRS 18	*Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros*
IFRS 19	*Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

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

La preparación de estados financieros de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración (el Fiduciario) ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados y que los estados financieros del Fideicomiso, por lo tanto, presentan adecuadamente la posición financiera y los resultados.

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

Esta información se reconoce en los estados financieros y en la nota “Comisiones y gastos de Administrador u Operador”.

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

Al 31 de diciembre de 2024 no se han registrado correcciones por pérdidas crediticias

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica.

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

El día 26 de agosto del 2024, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por los miembros del Comité Técnico ratifico a Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C. como Auditor Externo, quien prestará sus servicios al Fideicomiso para la auditoría de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2024, cuyo honorario es de $1,026,808 pesos.

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

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por Aida Ramos García y Juan Didier Martínez Sánchez en su carácter de Delegados Fiduciarios de Banco Citi México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (Como causahabiente de Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), División Fiduciaria.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no mantiene activos disponibles para la venta.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no elabora Estados Financieros Consolidados.

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

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de Negocio en Marcha, utilizando la práctica contable del costo histórico, modificado por la revalorización de los activos financieros y a valor razonable con cambios en resultados. De igual forma han sido preparados para su presentación al público en general a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), y para dar cumplimiento a las disposiciones legales a las que se encuentra sujeto el Fideicomiso.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no mantiene préstamos con terceros.

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

Ver nota “Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo”.

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

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por inversiones en reportos gubernamentales con vencimientos no mayores a 2 días por una tasa de 8.73% y 2 días 8.73% anual y un importe de $17,515,522 pesos por el 2024, con vencimientos no mayores a 4 días por una tasa de 9.0% y 4 días 9.0% anual y un importe de $19,424,301 pesos por el 2023, con vencimientos no mayores a 3 día por una tasa de 8.38% y un importe de $20,691,051 pesos por el 2022.

Cuentas		*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*	*31 de diciembre 2022*
Cuenta de Aportaciones 5106808		870,397	348,905	355,545
Cuenta de Inversiones 5106816	$	16,645,125	19,075,396	20,335,506
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	**17,515,522**	**19,424,301**	**20,691,051**

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

Incluidos en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

No se han producido cambios en las políticas contables.

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

No se han producido cambios en las políticas contables.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024 no existen garantías colaterales.

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

Al 31 de diciembre de 2024 no existen reclamaciones y no se han pagado beneficios.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024, no existen compromisos adicionales a los asumidos por el Fideicomiso en Controladora Turística Simba S.A. de C.V.

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

No aplica

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024 no existen pasivos contingentes.

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

Al 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso no ha realizado ninguna venta.

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. Durante el Cuarto Trimestre de 2024, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo crediticio ya que no otorgó préstamos, ni realizó operaciones de crédito.

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

Al 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso no tiene deudas con terceros.

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]

Ver nota “Información a relevar sobre efectivo y equivalentes de efectivo”.

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

Al 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso no mantiene depósitos de clientes.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no ha registrado gastos por depreciación y amortización.

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

Al 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso no ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no ha realizado operaciones discontinuadas.

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores, no existe garantía o seguridad de que los Tenedores recibirán Distribuciones o Devoluciones al amparo del Fideicomiso y si las reciben, del nivel que representarán dichas Distribuciones o Devoluciones.

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

Al 31 de diciembre de 2024, no existen ganancias por acciones.

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

Al 31 de diciembre de 2024, se han registrado utilidades por fluctuación de las divisas, fundamentalmente provenientes de los saldos de efectivo que se mantienen en dólares.

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

No aplica

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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]

Ver normas de valuación contenidas en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no ha registrado gastos financieros.

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

Los ingresos financieros registrados al 31 de diciembre de 2024 proceden en su mayoría de intereses de las cuentas y depósitos del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se han reconocido en los resultados de los períodos correspondientes los cambios en el valor razonable por la inversión en la entidad promovida por:

		Al 31 de diciembre 2024	*Al 31 de diciembre 2023*	*Al 31 de diciembre 2022*
Cambios en el valor razonable en entidad promovida	$	31,615,000	204,079,000	(139,418,000)
	$	**31,615,000**	**204,079,000**	**(139,418,000)**

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Ver información en Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no tiene activos financieros mantenidos para la venta.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

El único instrumento financiero que mantiene el Fideicomiso es el correspondientes al Desarrollo Ciudad Mayakoba.

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

Está representada por la inversión de capital y operaciones de crédito que fueron realizadas a través de entidades promovidas o vehículos de inversión de acuerdo con las necesidades de cada transacción de efectivo. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 el valor de la inversión es de $2,673,313,105 $ 2,641,698,125, y $2,437,618,666 respectivamente.

Empresas Promovidas		***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***	***31 de diciembre 2022***
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,673,313,105	2,641,698,125	2,437,618,666
	$	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**	**2,437,618,666**

Durante el primer año desde que se realiza la primera inversión en los proyectos, se utiliza la metodología de enfoque de costos, con base en los estándares internacionales (IFRS). Posteriormente se migra a una metodología de flujos descontados para reconocer que, durante la vida de cada uno de los proyectos, sus programas de desarrollo y estimaciones de ingresos estarán sujetos a variables que pueden modificar las proyecciones, y por tanto la valuación, a lo largo del tiempo. Adicionalmente, cada trimestre se calcula una tasa de descuento cuyas variables son actualizadas con datos observables del mercado.

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

No se han registrado.

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

No se han registrado.

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

No se han registrado.

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

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasas de interés, riesgo de precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de la administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero 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]

El rubro del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 se integra como sigue:

		31 de diciembre 2023	*31 de diciembre 2023*	*31 de diciembre 2022*
Gastos de administración:		-	-	-
Honorarios	$	2,136,000	2,016,000	992,000
Otros gastos de operación		2,300,000	667,000	1,835,000
Total de gastos de administración	$	**4,436,000**	**2,683,000**	**2,827,000**

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

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standars Board(“IASB”)

En el presente año, el Fideicomiso ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2023. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Normas NIIF de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros [Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas. Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.
Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)	El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso. Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

Enmiendas a la IAS 21	*Falta de intercambiabilidad*
IFRS 18	*Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros*
IFRS 19	*Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

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

Los estados financieros han sido preparados bajo la base de Negocio en Marcha, utilizando la práctica contable del costo histórico, modificado por la revalorización de los activos financieros y a valor razonable con cambios en resultados. De igual forma han sido preparados para su presentación al público en general a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), y para dar cumplimiento a las disposiciones legales a las que se encuentra sujeto el Fideicomiso.

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

No existen créditos mercantiles al 31 de diciembre de 2024.

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

No se han registrado deterioros al 31 de diciembre de 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no ha registrado impuestos a las ganancias.

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

No existen contratos de seguro al 31 de diciembre de 2024.

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

No existen.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No existen activos intangibles al 31 de diciembre de 2024.

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

No existen.

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

No aplica.

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

Los ingresos por intereses registrados al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 proceden en su mayoría de intereses de las cuentas y depósitos del Fideicomiso.

		31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Ingresos por intereses	$	1,555,000	1,726,000	1,267,000
	$	**1,555,000**	**1,726,000**	**1,267,000**

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no tiene inventarios.

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

Al 31 de diciembre de 2024, no existen pasivos por contratos de inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2024, no existen propiedades de inversión.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

(a)la Aportación Inicial;

(b)los recursos derivados de la Emisión Inicial de cada Serie;

(c)los recursos que se deriven de Emisiones Subsecuentes de cada Serie;

(d)los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(e)las Inversiones que realice el Fideicomiso directamente o a través de algún Vehículo de Propósito Específico o de cualquier otra manera;

(f)las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso;

(g)las inversiones en Valores Permitidos y los Productos de las Cuentas del Fideicomiso;

(h)los recursos recibidos de las Inversiones, incluyendo los derivados de las Desinversiones;

(i)cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de 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]

El riesgo de liquidez implica una adecuada administración para que el Fideicomiso pueda generar y mantener efectivo y equivalentes, disponibles para cubrir las obligaciones del mismo. El Fideicomiso no cuenta con pasivos significativos, los recursos disponibles se invierten en reportos gubernamentales con vencimientos diarios, que permiten tener flexibilidad para cubrir cualquier necesidad de efectivo.

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]

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasas de interés, riesgo de precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de la administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

Riesgo de mercado

a. Riesgo de tipo de cambio

El Fideicomiso estuvo expuesto al riesgo de tipo de cambio durante el Cuarto Trimestre de 2024, debido al pago aplicable a ciertos proveedores por los servicios iniciales de emisión están denominados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, lo anterior expone al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio debido a las operaciones de cambios que el Fideicomiso debería realizar para cumplir sus compromisos con el Fondo.

b. Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso estuvo expuesto al riesgo del valor del mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés, con respecto a las tasas de inversión de las inversiones en reporto que se realizan diariamente, sin embargo, esta exposición no es significativa debido a que dichas inversiones son en papeles emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a muy corto plazo.

El Fideicomiso no estuvo expuesto a riesgo de flujo de efectivo asociado con tasas de interés relacionado a financiamientos ya que durante el Cuarto Trimestre de 2024 no participo en dichos financiamientos.

c. Riesgo de precios

El riesgo de precio significa el riesgo de que el valor de un instrumento fluctué como resultado de cambios en los precios de mercado (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), ya sea causado por factores específicos de un instrumento en particular, su emisor, o la totalidad de factores que afectan a todos los instrumentos negociados en el mercado. La política del Fideicomiso es invertir en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios o de plazos no mayores a dos días.

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

No existen.

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

No existen.

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

No existen.

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

No existen.

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

Ver nota del apartado “Comentarios a la administración”.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No existen.

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

No existen.

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

No existen.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No existen.

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

No existen.

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

No existen.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

No existe.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

No existen.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024 no se han registrado provisiones.

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

Al 31 de diciembre de 2024, no se han reclasificado instrumentos financieros.

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]

Al 31 de diciembre de 2024 no se han realizado reaseguros.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

No se han realizado operaciones con partes relacionadas.

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

No se han realizado gastos de investigación y desarrollo.

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

No existen reservas al 31 de diciembre de 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2024 no existe efectivo y equivalentes de efectivo restringido.

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

Al 31 de diciembre de 2024 no se han registrado ingresos de actividades ordinarias.

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

No se han celebrado acuerdos de concesión de servicios al 31 de diciembre de 2024.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso no tiene pasivos subordinados.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024 no se tienen subsidiarias.

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

Las principales políticas contables aplicadas durante la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente en los periodos presentados. Las principales políticas contables del Fideicomiso, se describen a continuación:

a. ***Declaración sobre cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en empresas promovidas como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. ***Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados***

i. Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus inversiones como activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados. Inversión en empresas promovidas a valor razonable con cambios en resultados La IAS 28 (Revisada en 2011) - "Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos", permite que "una organización con capital de riesgo, o de un fondo mutuo, fondo fiduciario u otras entidades similares incluyendo fondos de seguro ligados a inversiones" reconozcan las inversiones en asociadas o negocios conjuntos a Valor Razonable a través de resultados ("FVTPL" por sus siglas en inglés) en vez de contabilizarlas aplicando el método de la participación. Consecuentemente, la inversión en entidades promovidas se reconoce a FVTPL.
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El total de activos netos atribuibles a los Fideicomisarios se integra de los siguientes conceptos: emisión inicial de los CBFs y los incrementos decrementos/ incrementos de los resultados integrales del periodo y acumulados.

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios del Fideicomiso se integrarán por: i) la aportación inicial; ii) los recursos derivados de la emisión inicial: iii) los recursos que deriven de emisiones subsecuentes; iv) los compromisos restantes de los tenedores; v) los títulos de capital de empresas promovidas, cuales- quiera derechos respecto de inversiones consistentes en financiamientos otorgados a empresas promovidas, las participaciones en fondos, los títulos representativos del capital, participaciones o derechos en o derechos respecto del fondeo de vehículos de propósito específico y cualesquier derechos derivados de las inversiones, según sea el caso; vi) las cantidades que se mantengan en las cuentas del Fideicomiso; vii) las inversiones permitidas y las ganancias de las cuentas del Fideicomiso; viii) los recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión; ix) los recursos fiduciarios adicionales, en su caso y, x) 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 o cualquier documento de la operación. El monto de activos netos atribuibles a los tenedores se registra en el importe que se tendría que pagar si esta fuera la fecha de liquidación. Los ingresos no distribuidos se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores.

ii. Medición

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen en el estado de resultados como gasto cuando se incurren.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos 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.

iii. Bajas

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

d. ***Distribuciones por pagar***

Las políticas de Distribuciones del Fideicomiso son las siguientes:

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores por parte del Fideicomiso: no existe garantía o seguridad de que los Tenedores recibirán distribuciones o devoluciones al amparo del Fideicomiso y si las reciben, del nivel que representarán dichas distribuciones o devoluciones. Asimismo, las distribuciones se pagarán en la medida en que el Patrimonio del Fideicomiso sea suficiente, y no existe ningún mecanismo que garantice o valor nominal o cualquier cantidad pagadera al vencimiento de los CBFs.

Cascada de Pago BalamCK 18 - Serie B y Series Adicionales

Una vez que las distribuciones de Balam México sean recibidas por el Fideicomiso, la distribución a los tenedores se realiza como sigue:

- Primero. Para aumentar o reconstituir cantidades que sean necesarias mantener en la Reserva para Gastos Serie B, según lo determine el Administrador;

- Segundo. El 100% de los fondos restantes en la Subcuenta de Distribuciones Balam, se utilizarán para realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFs de la Serie B.

e. ***Equivalentes de efectivo***

Corresponde a inversiones en reportos gubernamentales con un plazo de vencimiento desde uno hasta siete días aproximadamente conforme al Contrato de Fideicomiso, con gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo, y aunque las tasas de interés de dichas inversiones fluctúan diariamente, no se tienen riesgos de cambios significativos en el valor de los equivalentes de efectivo.

El Contrato de Fideicomiso establece que el Fideicomiso puede realizar inversiones en reportos con vencimientos no mayores a siete días naturales, denominados en pesos o dólares, emitidos por el Gobierno Federal de México o el Gobierno Federal de los Estados Unidos.

f. ***Estado de flujo de efectivo***

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión.

g. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso y su importe puede ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

h. ***Gastos de emisión***

Los costos de emisión y colocación de los CBFs se reconocen inmediatamente en resultados.

i. ***Comisión por administración***

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del contrato de Fideicomiso y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración, a partir de la fecha de emisión y hasta la fecha de terminación.

No obstante, lo anterior, en virtud de las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea Especial de los Tenedores que representan la totalidad de los "Certificados Serie B" el día 24 de enero de 2019, se acordó que el Administrador Vouching no percibirá Comisión de Administración por la Administración de los Certificados Serie B.

j. ***Gastos***

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

k. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el rubro de cuentas por pagar se compone de gastos de promoción correspondientes a los gastos de emisión y de gastos de administración correspondientes a la operación del Fideicomiso, por la cantidad de $1,031,573, $93,000 y $348,000 respectivamente.

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

Los pagos anticipados pueden representar los pagos realizados por conceptos de honorarios al Representante Común, a la Administración y al Fiduciario, así como a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo en el rubro de pagos anticipados es de $184,000. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo en el rubro de pagos anticipados es de $182,000. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo en el rubro de pagos anticipados es de $153,000.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

No existen instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2024.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024 no se tienen inversiones conservadas al vencimiento.

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Activos netos [bloque de texto]

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios del Fideicomiso se integrarán por: i) la aportación inicial; ii) los recursos derivados de la emisión inicial: iii) los recursos que deriven de emisiones subsecuentes; iv) los compromisos restantes de los tenedores; v) los títulos de capital de empresas promovidas, cuales- quiera derechos respecto de inversiones consistentes en financiamientos otorgados a empresas promovidas, las participaciones en fondos, los títulos representativos del capital, participaciones o derechos en o derechos respecto del fondeo de vehículos de propósito específico y cualesquier derechos derivados de las inversiones, según sea el caso; vi) las cantidades que se mantengan en las cuentas del Fideicomiso; vii) las inversiones permitidas y las ganancias de las cuentas del Fideicomiso; viii) los recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión; ix) los recursos fiduciarios adicionales, en su caso y, x) 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 o cualquier documento de la operación. El monto de activos netos atribuibles a los tenedores se registra en el importe que se tendría que pagar si esta fuera la fecha de liquidación. Los ingresos no distribuidos se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores.

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

La única inversión que mantiene el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 es en Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las principales políticas contables aplicadas durante la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente en los periodos presentados. Las principales políticas contables del Fideicomiso, se describen a continuación:

a. ***Declaración sobre cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en empresas promovidas como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. ***Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados***

i. Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus inversiones como activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados. Inversión en empresas promovidas a valor razonable con cambios en resultados La IAS 28 (Revisada en 2011) - “Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos”, permite que “una organización con capital de riesgo, o de un fondo mutuo, fondo fiduciario u otras entidades similares incluyendo fondos de seguro ligados a inversiones” reconozcan las inversiones en asociadas o negocios conjuntos a Valor Razonable a través de resultados (“FVTPL” por sus siglas en inglés) en vez de contabilizarlas aplicando el método de la participación. Consecuentemente, la inversión en entidades promovidas se reconoce a FVTPL.
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El total de activos netos atribuibles a los Fideicomisarios se integra de los siguientes conceptos: emisión inicial de los CBFs y los incrementos decrementos/ incrementos de los resultados integrales del periodo y acumulados.

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios del Fideicomiso se integrarán por: i) la aportación inicial; ii) los recursos derivados de la emisión inicial: iii) los recursos que deriven de emisiones subsecuentes; iv) los compromisos restantes de los tenedores; v) los títulos de capital de empresas promovidas, cuales- quiera derechos respecto de inversiones consistentes en financiamientos otorgados a empresas promovidas, las participaciones en fondos, los títulos representativos del capital, participaciones o derechos en o derechos respecto del fondeo de vehículos de propósito específico y cualesquier derechos

derivados de las inversiones, según sea el caso; vi) las cantidades que se mantengan en las cuentas del Fideicomiso; vii) las inversiones permitidas y las ganancias de las cuentas del Fideicomiso; viii) los recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión; ix) los recursos fiduciarios adicionales, en su caso y, x) 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 o cualquier documento de la operación. El monto de activos netos atribuibles a los tenedores se registra en el importe que se tendría que pagar si esta fuera la fecha de liquidación. Los ingresos no distribuidos se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores.

ii. Medición

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen en el estado de resultados como gasto cuando se incurren.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos 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.

iii. Bajas

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

d. ***Distribuciones por pagar***

Las políticas de Distribuciones del Fideicomiso son las siguientes:

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores por parte del Fideicomiso: no existe garantía o seguridad de que los Tenedores recibirán distribuciones o devoluciones al amparo del Fideicomiso y si las reciben, del nivel que representarán dichas distribuciones o devoluciones. Asimismo, las distribuciones se pagarán en la medida en que el Patrimonio del Fideicomiso sea suficiente, y no existe ningún mecanismo que garantice o valor nominal o cualquier cantidad pagadera al vencimiento de los CBFs.

Cascada de Pago BalamCK 18 - Serie B y Series Adicionales

Una vez que las distribuciones de Balam México sean recibidas por el Fideicomiso, la distribución a los tenedores se realiza como sigue:

- Primero. Para aumentar o reconstituir cantidades que sean necesarias mantener en la Reserva para Gastos Serie B, según lo determine el Administrador;

- Segundo. El 100% de los fondos restantes en la Subcuenta de Distribuciones Balam, se utilizarán para realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFs de la Serie B.

e. ***Equivalentes de efectivo***

Corresponde a inversiones en reportos gubernamentales con un plazo de vencimiento desde uno hasta siete días aproximadamente conforme al Contrato de Fideicomiso, con gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo, y aunque las tasas de interés de dichas inversiones fluctúan diariamente, no se tienen riesgos de cambios significativos en el valor de los equivalentes de efectivo.

El Contrato de Fideicomiso establece que el Fideicomiso puede realizar inversiones en reportos con vencimientos no mayores a siete días naturales, denominados en pesos o dólares, emitidos por el Gobierno Federal de México o el Gobierno Federal de los Estados Unidos.

f. ***Estado de flujo de efectivo***

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión.

g. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso y su importe puede ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

h. ***Gastos de emisión***

Los costos de emisión y colocación de los CBFs se reconocen inmediatamente en resultados.

i. ***Comisión por administración***

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del contrato de Fideicomiso y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración, a partir de la fecha de emisión y hasta la fecha de terminación.

No obstante, lo anterior, en virtud de las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea Especial de los Tenedores que representan la totalidad de los “Certificados Serie B” el día 24 de enero de 2019, se acordó que el Administrador Vouching no percibirá Comisión de Administración por la Administración de los Certificados Serie B.

j. ***Gastos***

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

k. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

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]

El Fideicomiso no mantiene préstamos con terceros.

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

El Fideicomiso no mantiene préstamos con terceros.

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

Ver Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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 se han registrado gastos por depreciación.

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]

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a inversiones en reportos gubernamentales con un plazo de vencimiento desde uno hasta siete días aproximadamente conforme al Contrato de Fideicomiso, con gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo, y aunque las tasas de interés de dichas inversiones fluctúan diariamente, no se tienen riesgos de cambios significativos en el valor de los equivalentes de efectivo.

El Contrato de Fideicomiso establece que el Fideicomiso puede realizar inversiones en reportos con vencimientos no mayores a siete días naturales, denominados en pesos o dólares, emitidos por el Gobierno Federal de México o el Gobierno Federal de los Estados Unidos.

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

No se han realizado.

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

No se han realizado.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No se han realizado.

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

Los gastos de emisión son aquellos incurridos atribuibles directamente a la emisión de Certificados Bursátiles, los cuales fueron reconocidos como egresos en el estado de resultados integral.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

El 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.

El Fideicomiso clasifica las mediciones a valor razonable dentro del Nivel 1, 2 o 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

• Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;

• Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

• Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

La inversión en empresas promovidas se contabiliza a valor razonable sobre una base recurrente y se clasifican con Nivel 3 en la jerarquía de valor razonable.

La administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de efectivo y cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No se han registrado ingresos o gastos por comisiones.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No existen garantías financieras.

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

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

No se han registrado pasivos financieros.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Las operaciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los pasivos y activos en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado de resultado integral. Las pérdidas o ganancias en moneda extranjera de activos y pasivos financieros a valor razonable, con cambios reconocidos en resultados, se reconocen junto con dichos cambios en el valor razonable.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso. Las operaciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los pasivos y activos en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

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]

El posible deterioro en el valor de un activo financiero o un grupo de activos financieros es revisado en cada fecha del reporte, identificando si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial y que dichos eventos de pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo estimados. Las evidencias objetivas de deterioro incluyen:

a) dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;

b) incumplimiento del contrato, tales como impago o retrasos en el pago de los intereses o del capital; y

c) desaparición de un mercado activo.

El fideicomiso inicialmente evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro por los activos financieros significativos. Si existe evidencia, se cuantifica y se registra la pérdida en los resultados de ejercicio de acuerdo con el tipo de activo financiero. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, no se identificaron indicios.

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]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No hay contratos de seguros.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No existen activos intangibles.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No existen activos intangibles.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso y su importe puede ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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]

Ver información contenida en los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2024.

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]

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

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 presentes en las que posiblemente exista una salida de recursos para liquidar la obligación y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación. En las cuentas por pagar se reflejan los gastos por asesores legales, proveedor de precios, valuador independiente. Las cuentas por pagar se incluyen como pasivo a corto plazo en el estado de situación financiera.

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]

No aplica.

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]

Todas las operaciones con partes relacionadas se realizarían a precio de mercado y sujeto al cumplimiento de lo observado en el contrato del Fideicomiso.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso pretende calificar como un fideicomiso que no realiza actividades empresariales en términos de lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2024, por lo que, sujeto al cumplimento de los requisitos correspondientes, no tributaría conforme a lo señalado en el Artículo 13 de la LISR. En ese caso, por los ingresos que obtenga el Fideicomiso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles quienes causarán el impuesto sobre la renta aplicando para el caso de venta de acciones los artículos 18, 22, 23, artículo 28 fracción XVII, 79, 80, 81, 119, 120, 121, 122, 126, 152 y 161 de la LISR y demás aplicables, según corresponda y para ingresos por intereses los artículos 54, 79, 80, 81, 135, 148, 153 y 166 de la LISR según

corresponda. En el caso de dividendos se deberá observar lo previsto en los artículos 10, 77, 79, 80, 81, 140 y 164 de la LISR, según corresponda. Cuando los Tenedores sean personas residentes en el extranjero, los intermediarios financieros que tengan en custodia o administración los Certificados Bursátiles deberán retener el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les sea entregado en los términos del Título V de la LISR, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. Aun cuando con base en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2024 se encuentra previsto el régimen fiscal del Fideicomiso, a la fecha del presente Prospecto, no se han emitido reglas fiscales particulares para los inversionistas de este tipo de vehículos. El régimen fiscal podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la emisión, por lo que todos los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal aplicable a los Certificados y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o venta de los Certificados. Ver la sección “VII. Consideraciones Fiscales” y la sección “I. Información General – 3. Factores de Riesgo – Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le es aplicable” de este Prospecto para un análisis más detallado del régimen fiscal que pretende obtenerse.

[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 los reportes [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.