[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	**El fideicomiso no cuenta con aval u otra garantía.**
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

179505-B

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

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 Anual Certificados Bursátiles BALAMCK 18 – Correspondiente al año terminado el 31 de diciembre 2025

Atención: 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 (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 anual correspondiente al periodo del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 (el "Año Natural"), respecto de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo con la clave de valor BALAMCK 18 llevada a cabo por mi representada el día 19 de diciembre de 2018 (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., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria, el Fiduciario y, a la fecha de este reporte, las funciones del Representante Común han sido asumidas por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, (anteriormente eran asumidas por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple - causahabiente final de 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").

A efecto de que se encuentre debidamente integrado el Reporte, por medio del presente escrito, comparecemos para presentar la información financiera relativa al año 2025, en los términos siguientes:

Reporte anual que se presenta en relación con 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 Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria 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"), el Fiduciario y a la fecha de este reporte, las funciones del Representante Común han sido asumidas por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, (anteriormente eran asumidas por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple - causahabiente final de 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 "Fideicomiso" o el "Fideicomiso Balam") respecto de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo identificados con la clave de valor BALAMCK 18, de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2025

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 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

Fecha de Vencimiento Final	31 de diciembre de 2030
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.)
Fideicomiso	Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505, celebrado entre el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario Emisor y el Representante Común (el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso Balam")
Fiduciario Emisor	Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria
Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar	Balam Fund I GP, L.P.
Administrador Serie B	Vouching México, S. de R.L. de C.V.
Representante Común	A la fecha de este reporte, las funciones del Representante Común han sido asumidas por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, (anteriormente eran asumidas por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple - causahabiente final de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria)
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.)

Tipo de Instrumento: Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refiere el artículo 63 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 7, fracción VI, inciso a) de la Circular Única.

Activos, Derechos o Bienes Fideicomitidos: aportaciones de los inversionistas mediante el formato de Llamadas de Capital.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán proporcionalmente por cada Certificado en circulación mediante transferencia electrónica a través de los sistemas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.; en el entendido que los pagos deberán ser recibidos por Indeval antes de las 11:00 a.m. para poder ser distribuidos por Indeval a los Tenedores el mismo Día Hábil, y de no ser posible, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes 265 piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, 11000

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

Régimen Fiscal: 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 2021, 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.

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables de las emisoras de valores y otros participantes del mercado por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

El Fideicomiso no cuenta con aval u otra garantía.

NO EXISTE OBLIGACIÓN A CARGO DEL FIDUCIARIO EMISOR DE PAGAR PRINCIPAL NI INTERESES U OTROS RENDIMIENTOS EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS. LOS CERTIFICADOS ÚNICAMENTE RECIBIRÁN DISTRIBUCIONES DERIVADAS DE LOS RENDIMIENTOS GENERADOS POR LAS INVERSIONES. ÚNICAMENTE SE PAGARÁN DISTRIBUCIONES EN LA MEDIDA QUE EXISTAN RECURSOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA DICHOS EFECTOS.
NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI EL FIDUCIARIO (SALVO CON LOS RECURSOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO), NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR CUALQUIER PAGO AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR DISTRIBUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS.

Los Certificados Bursátiles que se describen en el presente Reporte se encuentran inscritos con el número 0181-1.80-2018-083 en el Registro Nacional de Valores y han sido inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V.

La referida inscripción no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte, ni convalida los actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.

Denominación de la institución fiduciaria:

Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria

Fideicomitente:

Balam Fund I GP, L.P.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores, quienes estarán representadas para todos los efectos de este Contrato, por el Representante Común, respecto de los derechos y obligaciones derivados de los Certificados Bursátiles y este Contrato

Fideicomisarios en segundo lugar:

Balam Fund I GP, L.P.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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.

Clave de cotización:

BALAMCK

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

Aportaciones de los inversionistas mediante el formato de Llamadas de Capital.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación a cargo del fiduciario emisor de pagar principal ni intereses u otros rendimientos en términos de los certificados. Los certificados únicamente recibirán distribuciones derivadas de los rendimientos generados por las inversiones. Únicamente se pagarán distribuciones en la medida que existan recursos que integren el patrimonio del fideicomiso para dichos efectos.

Ni el fideicomitente, ni el administrador, ni el representante común, ni el intermediario colocador, ni el fiduciario (salvo con los recursos que integran el patrimonio del fideicomiso), ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los certificados. En caso de que el patrimonio del fideicomiso sea insuficiente para realizar distribuciones al amparo de los certificados, no existe obligación alguna por parte del fideicomitente, el administrador, el intermediario colocador, el representante común, el fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar dichas distribuciones al amparo de los certificados.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:

Derechos de los Tenedores

Los Certificados otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 (sesenta y tres), fracciones II, III y IV de la LMV. Asimismo, de conformidad con el Artículo 64 Bis 2 de la LMV, el presente título incorpora las previsiones y derechos de los Artículos 64 Bis 1 y 64 Bis 2 de la LMV.

Los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir Distribuciones dentro de los que se incluyen los derechos a los que se refiere el inciso c), fracción VI, artículo 7 de la Circular Única. Cada Tenedor de los Certificados considerará atribuibles las Distribuciones de que se trate a capital o rendimientos, conforme a sus políticas contables y de inversión. Los Tenedores tendrán también el derecho a recibir cualquier Efectivo Excedente y Productos de las Cuentas del Fideicomiso, excepto por los Productos de las Cuentas del Fideicomiso correspondientes a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, a participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes al Comité Técnico, así como los demás derechos que se les otorgan conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

Las cantidades que podrán recibir los Tenedores como Distribuciones, no estarán garantizadas, de ninguna forma, ni estarán aseguradas, lo que los Tenedores manifestarán que entienden y aceptan, y dichas Distribuciones, de existir, dependerán del desempeño de las Inversiones y de su desinversión.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán proporcionalmente por cada Certificado en circulación mediante transferencia electrónica a través de los sistemas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.; en el entendido que los pagos deberán ser recibidos por Indeval antes de las 11:00 a.m. para poder ser distribuidos por Indeval a los Tenedores el mismo Día Hábil, y de no ser posible, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Plaza Campos Elíseos Uno, Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11560.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Durante el ejercicio 2025, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuó como Representante Común de los tenedores, en su carácter de causahabiente final de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

Derivado de los cambios estructurales ocurridos en el sistema financiero durante el ejercicio, incluyendo la transmisión de la división fiduciaria de CIBanco, las funciones de representación común fueron objeto de transición conforme a las disposiciones legales aplicables y a los acuerdos adoptados por los tenedores.

A la fecha de este reporte, las funciones del Representante Común han sido asumidas por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, en términos de los documentos del fideicomiso y la normatividad vigente.

Depositario:

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

Régimen fiscal:

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 2023, 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.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados burátiles fiduciarios de desarrollo
Serie	Serie B
Tipo	Certificados burátiles fiduciarios de desarrollo
Clave de pizarra	BALAMCK 18
Monto total	2,279,900,000
Número de valores	25,598
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	10 años
Fecha de vencimiento	2030-12-31
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Una
En su caso, número de emisión correspondiente	Única
Observaciones	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo sin expresión de Valor Nominal

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Periodo que se presenta:

2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-NBIS2] Portada reporte anual 2

[413000-NBIS2] Información general 17

Glosario de términos y definiciones: 17

Resumen ejecutivo: 31

Factores de riesgo: 44

Otros valores emitidos por el fideicomiso: 66

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 67

Destino de los fondos, en su caso: 67

Documentos de carácter público: 67

[416000-NBIS2] Estructura de la operación 69

Patrimonio del fideicomiso: 69

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos: 71

Contratos y acuerdos: 85

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: 114

Valuación: 115

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: 116

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: 118

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 121

[420000-NBIS2] La fideicomitente 123

Historia y desarrollo de la fideicomitente: 123

Actividad Principal: 123

Canales de distribución: 124

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 124

Principales clientes: 125

Legislación aplicable y situación tributaria: 125

Recursos humanos: 125
Desempeño ambiental: 126
Información de mercado: 126
Estructura corporativa: 127
Descripción de los principales activos: 127
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 127
Acciones representativas del capital social: 127
Dividendos: 128
Reestructuraciones societarias, en su caso.: 128
Administradores y tenedores de los certificados: 128
Estatutos sociales y otros convenios: 132
Auditores externos de la fideicomitente: 133
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente: 133
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso 135
Información financiera seleccionada del fideicomiso: 135
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso: 139
Informe de créditos relevantes del fideicomiso: 141
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): 142
Resultados de la operación del fideicomiso: 143
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso: 144
Control Interno del fideicomiso: 145
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente 147
Información financiera seleccionada de la fideicomitente: 147
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente: 149
Resultados de la operación de la fideicomitente: 149

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....150

Control interno de la fideicomitente: 150

[431000-NBIS2] Personas responsables 152

[432000-NBIS2] Anexos 160

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Según se utilizan en este Reporte Anual, los términos que se enlistan a continuación tendrán los siguientes significados (todos los términos de esta sección y demás secciones de este Reporte Anual que se utilicen en forma singular tendrán el mismo significado cuando se utilicen en forma plural y viceversa):

“Acta de Emisión” significa el acta de emisión que el Fiduciario suscriba en relación con la Emisión, según se modifique, adicione o reforme periódicamente.

“Activos” significa cualesquiera bienes tangibles e intangibles, incluyendo sin limitación, derechos fideicomisarios u otros similares, en los que invierta el Fideicomiso, directa o indirectamente, a través de Sociedades Promovidas.

“Administrador” significa 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”)., o cualquier Persona que lo sustituya en los términos de los Documentos de la Operación.

“Administrador Sustituto” significa la Persona que sustituya a Balam Administradora, S. de R.L. de C.V., como Administrador del Fideicomiso en relación con la Serie A o a Vouching México, S. de R.L. de C.V. actúa como Administrador del Fideicomiso en relación con la Serie B conforme al Contrato de Administración.

“Afiliada” significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada o esté bajo el Control común de dicha Persona; en el entendido que las Sociedades Promovidas y cualquier Vehículo de Propósito Específico no serán consideradas “Afiliadas” del Administrador.

“Aportación Inicial” significa la aportación en efectivo que realiza el Fideicomitente a efecto de constituir el Fideicomiso.

“Aportaciones de Capital Distribuibles” significa en caso de cualquier Fondo Balam, la totalidad de las aportaciones de capital hechas por los inversionistas de dicho Fondo Balam al momento de la determinación, excepto respecto del Fideicomiso, las aportaciones de capital en relación con inversiones que no hubieran sido realizadas a través de Balam México, gastos en relación con las mismas (o asignados en proporción con las mismas) y gastos organizacionales en exceso del Porcentaje de Participación Base del Fideicomiso.

“Aprobación de Inversión” significa la resolución emitida por el Comité de Inversión o la Asamblea Especial, según sea el caso, aprobando la realización de una Inversión determinada.

“Asamblea de Tenedores” significa la asamblea de Tenedores.

“Asamblea Especial” significa la asamblea que representa al conjunto de Tenedores de la Serie Adicional respectiva.

“Asuntos Reservados” significan aquellos asuntos que deben ser resueltos por la mayoría de los votos de los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y los Miembros Independientes, considerados en su conjunto, que se encuentren presentes.

“Auditor Externo” significa Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza. o cualquier otra firma de contadores independientes (respecto del Fiduciario y del Administrador) que lo sustituya que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso.

“Balam México” significa Balam Mexico, LP.

“BK Group” significa cualquiera de los fondos y vehículos de inversión administrados o dirigidos por BK Partners Holdings SPC, una compañía constituida bajo la modalidad de portafolio segregado (segregated portfolio company) en las Islas Caimán y sus Afiliadas y socios.

“BMV” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Capital” significa acciones, partes sociales u otros títulos o derechos representativos o participaciones equivalentes, como quiera que se denominen, del capital social de Sociedades Promovidas, así como de derechos fideicomisarios u otros similares en los que invierta el Fideicomiso.

“Capital Invertido” significa el monto total invertido en las Inversiones por parte del Fideicomiso que no forme parte del Monto Invertible ni de los Compromisos Restantes de los Tenedores.

“Capital y Gastos Realizados” significa el monto resultante de la suma de los Gastos del Fideicomiso y el Capital Invertido acumulados a la fecha de que se trate.

“Certificados” o “Certificados Bursátiles” significa los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de cualquier Serie, a ser emitidos por el Fiduciario, bajo el mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, en cada Emisión Inicial y en Emisiones Subsecuentes, el Acta de Emisión, la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables, a los que se refiere el Artículo 63 Bis 1 de la LMV y el 7, fracción VI de la Circular Única.

“Certificados Remanentes” significa Certificados de la Serie Adicional correspondiente que no hayan sido suscritos por los demás Tenedores de Certificados Serie A.

“Certificados Serie A” significa los Certificados sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial de Certificados Serie A y en cualquier Emisión Subsecuente.

“Certificados Serie Adicional” significa los Certificados sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y en cualquier Emisión Subsecuente de una Serie Adicional, en el bien entendido de que los Certificados Serie B forman parte de los Certificados Serie Adicional.

“Circular 1/2005” significa la Circular 1/2005 y las modificaciones a dicha Circular emitidas por el Banco de México, aplicables en materia de Prohibiciones Legales y otros aplicables a las Instituciones financieras.

“Circular Única” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, según las mismas se modifiquen periódicamente.

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

“Comisión de Administración” significa la comisión de administración que deba pagarse al Administrador según sea acordado en cada caso.

“Comité de Inversión” significa el comité conformado por miembros y funcionarios del Fideicomisario en Segundo Lugar o cualquiera de sus Afiliadas al cual se presentan y aprueba las Inversiones, Desinversiones, y cualquier aspecto significativo relacionado con las mismas.

“Comité Técnico” significa, 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, en este acto se establece un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

“Compromiso” significa el número de Certificados a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente.

“Compromisos Restantes de los Tenedores” significa, respecto de cualquier fecha de determinación y con respecto a cualquier Serie de Certificados, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Serie correspondiente a dicha Serie menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados Bursátiles de dicha Serie, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes, de dicha Serie conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el presente Contrato; en el entendido, que el Administrador ajustará los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar

Certificados Bursátiles emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma); en el entendido, además, que el Administrador revisará dichos ajustes con el Auditor Externo.

"Consorcio" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

"Contrato de Administración" significa el Contrato de Prestación de Servicios de Administración que celebrarán el Fiduciario y el Administrador.

"Contrato de Coinversión" significa el Contrato de Coinversión (Coinvestment Agreement) que celebrarán el Fiduciario, el Fondo Coinversionista, el Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar.

"Contrato de Colocación" significa el Contrato de Colocación de Certificados Bursátiles que celebrarán el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y el Intermediario Colocador.

"Contrato de Fideicomiso" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505.

"Control" significa, respecto de cualquier Persona, la capacidad de una Persona o grupo de Personas para llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una Persona moral, (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una Persona moral, o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una Persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

"Convenio de Asociación de Balam México" tiene el significado que se le atribuye de conformidad con lo previsto en el convenio constitutivo y de asociación denominado Amended and Restated Limited Partnership Agreement, de fecha 15 de julio de 2013, mediante el cual se constituyó Balam México como una sociedad de responsabilidad limitada (limited partnership) de conformidad con las leyes de Ontario, Canadá.

"Criterios de Inversión" tiene el significado establecido en el inciso 2.3.1.4. *Proceso de Aprobación de Inversiones; Criterios de Inversiones y Requisitos de Diversificación*, del presente documento.

"CRS" significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.

"CUAE" significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV, que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

"Cuenta de Aportaciones" significa, cada vez que el Fiduciario emita Certificados de una Serie Adicional en particular, cada cuenta bancaria que el Fiduciario abra en nombre del Fiduciario que será identificada como la "Cuenta de Aportaciones" para dicha Serie, en la cual el Fiduciario recibirá (i) los recursos derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes de dicha Serie Adicional; y (ii) cualquier otra cantidad que el Fideicomiso tenga derecho a recibir en la Cuenta de Aportaciones en relación con dicha Serie Adicional de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

"Cuenta de Capital Fondeado" significa la cuenta establecida por el Fiduciario de conformidad con las Cláusulas Décima y Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso, donde se depositarán los montos que requiera el Administrador a través de Solicitudes de Fondeo, para realizar Inversiones y pagar Gastos del Fideicomiso.

"Cuenta de Distribuciones" significa la cuenta establecida por el Fiduciario e integrada por la Subcuenta de Distribuciones Balam y la Subcuenta de Distribuciones Directas donde se concentrarán los productos resultantes de las Desinversiones y de las Inversiones aún no sujetas a una Desinversión (tales como dividendos, intereses u otras distribuciones respecto de dichas Inversiones), 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 y Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar.

“Cuenta de Distribuciones de las Series Adicionales” significa, cada vez que el Fiduciario emita Certificados de una Serie Adicional en particular, cada cuenta bancaria que el Fiduciario abra en nombre del Fiduciario que será identificada como la “Cuenta de Distribuciones de la Serie Adicional” para dicha Serie, en la cual el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones o Desinversiones relacionadas con la porción de las Inversiones correspondientes a dicha Serie Adicional que se distribuirán del Fideicomiso, en el bien entendido de que los Certificados Serie B forman parte de los Certificados Serie Adicional.

“Cuenta de Inversiones de la Serie Adicional” significa, cada vez que el Fideicomiso emita Certificados de una Serie Adicional en particular, cada cuenta bancaria que el Fiduciario abra en nombre del Fiduciario, que será identificada como la “Cuenta de Inversiones de la Serie Adicional” para dicha Serie, en la cual el Fiduciario recibirá o depositará los recursos para realizar las Inversiones relacionadas con los Certificados de dicha Serie Adicional.

“Cuenta de Montos No Dispuestos de la Serie Adicional” significa, cada vez que el Fideicomiso emita Certificados de una Serie Adicional en particular, cada cuenta bancaria que el Fiduciario abra en nombre del Fiduciario que será identificada como la “Cuenta de Montos No Dispuestos de la Serie Adicional” para dicha Serie, en la cual se depositarán, a partir de que concluya el Periodo Inicial de la Serie Adicional respectiva, y de conformidad con las instrucciones del Administrador, los montos que hayan ingresado al Patrimonio del Fideicomiso con motivo de una Llamada de Capital y que no hayan sido utilizados para hacer Inversiones. La Cuenta de Montos No Dispuestos de la Serie Adicional correspondiente a una Serie Adicional en concreto se identificará con el número de dicha Serie Adicional.

“Cuenta de Reembolso de la Serie Adicional” significa, cada vez que el Fiduciario emita Certificados de una Serie Adicional en particular, cada cuenta bancaria que el Fiduciario abra en nombre del Fiduciario, que será identificada como la “Cuenta de Reembolso de la Serie Adicional” para dicha Serie, en la cual se depositarán, conforme a las instrucciones del Administrador, (i) los rendimientos de las Inversiones Temporales de la Cuenta de Aportaciones de dicha Serie; (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión de dicha Serie Adicional, el saldo de la Cuenta de Aportaciones de dicha Serie Adicional y de la Cuenta de Montos No Dispuestos de la Serie Adicional correspondiente.

“Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar” significa la cuenta establecida por el Fiduciario donde se depositarán únicamente aquellas Distribuciones por Desempeño producto de Desinversiones Directas para beneficio del Fideicomisario en Segundo Lugar.

“Cuentas del Fideicomiso” significan, conjuntamente, la Cuenta General, la Cuenta de Capital Fondeado, la Cuenta de Distribuciones, las Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, la Cuenta de Aportaciones, la Cuenta de Inversiones de la Serie Adicional, la Cuenta de Distribuciones de la Serie Adicional, la Cuenta de Montos no Dispuestos de la Serie Adicional y la Cuenta de Reembolso de la Serie Adicional.

“Cuenta General” significa la cuenta establecida por el Fiduciario en la cual se recibirán los recursos derivados de la colocación de los Certificados, y dentro de la cual se establecerá (o de la que se retirarán y mantendrán segregados los recursos para) la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

“Decisión Conjunta de Mayoría” significa aquella acción o resolución que deba ser adoptada de conformidad con el Contrato de Coinversión de forma conjunta por (i) los Tenedores que representen la mayoría (más del 50%) de los Certificados de la Serie A en circulación, y (ii) el conjunto de socios o inversionistas del Fondo Coinversionista y los demás Fondos Balam que no sean el Fideicomiso, que representen, conjuntamente, la mayoría de compromisos de aportación (más del 50%) al Fondo Coinversionista y cada uno de los demás Fondos Balam que no sean el Fideicomiso.

“Decisión Conjunta” significa aquella acción o resolución que deba ser adoptada de conformidad con el Contrato de Coinversión de forma conjunta por (i) los Tenedores que representen cuando menos el porcentaje de los Certificados de la Serie A en circulación que se establezca en la disposición respectiva del Contrato de Fideicomiso, y (ii) el conjunto de socios o inversionistas del Fondo Coinversionista y los demás Fondos Balam que no sean el Fideicomiso, que representen, conjuntamente, porcentajes similares al mencionado en el inciso (i) anterior según sea establecido en los documentos que rijan los demás Fondos Balam, de los compromisos de aportación conjuntos al Fondo Coinversionista y cada uno de los demás Fondos Balam que no sean el Fideicomiso.

“Desinversión” o “Desinversiones” significan conjuntamente las Desinversiones Directas y las Desinversiones Balam; en el entendido que los réditos, dividendos, intereses y demás cantidades devengadas y que deriven de las inversiones en Valores Permitidos, no serán considerados Desinversiones.

“Desinversión Balam” o “Desinversiones Balam” significan aquellas operaciones conforme a las cuales el Fideicomiso realiza, directa o indirectamente cualesquier enajenaciones, transferencias o disposiciones, totales o parciales, de cualesquiera de las Inversiones Balam previamente realizadas o aquellas operaciones por las cuales reciba el producto en virtud de eventos similares, como por ejemplo, amortizaciones de acciones, reducciones de capital en las Sociedades Promovidas y, tratándose de Inversiones Balam en Deuda, la amortización de dichas Inversiones Balam en Deuda.

“Desinversión Directa” o “Desinversiones Directas” significan aquellas operaciones conforme a las cuales el Fideicomiso realiza, directa o indirectamente cualesquier enajenaciones, transferencias o disposiciones, totales o parciales, de cualesquiera de las Inversiones Directas previamente realizadas o aquellas operaciones por las cuales reciba el producto en virtud de eventos similares, como por ejemplo, amortizaciones de acciones, reducciones de capital en las Sociedades Promovidas y, tratándose de Inversiones Directas en Deuda, la amortización de dichas Inversiones Directas en Deuda.

“Deuda” significa el financiamiento, de cualquier tipo, otorgado a Sociedades Promovidas, con o sin garantía (reales o personales), subordinado o preferente, según se convenga con dicha Sociedad Promovida, a través de instrumentos de deuda.

“Día Hábil” significa cualquier día distinto a un sábado o domingo o cualquier otro día en el que las instituciones de crédito de México no estén obligadas o autorizadas a cerrar de conformidad con el calendario que al efecto publica la CNBV o los bancos de Nueva York, Estados Unidos de América o Tokio, Japón, no estén obligados o autorizados a cerrar.

“Distribuciones” significan las distribuciones, en efectivo o en valores representativos de capital o deuda relacionados a una Inversión inscritos en el RNV en relación con una oferta pública en términos de la regulación aplicable en los que se les permita invertir a las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro de conformidad con las “disposiciones de carácter general que establecen el régimen de inversión al que deberán sujetarse las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro” o la regulación aplicable en su momento, que haga el Fideicomiso a los Tenedores respecto de las cantidades que reciba el Fideicomiso como resultado de Desinversiones o por concepto de ingresos derivados de las Inversiones, entre otros, dividendos en efectivo, pagos de intereses o de rendimientos preferentes de las Sociedades Promovidas o distribuciones equivalentes resultantes de las Inversiones, cualquiera que sea su origen conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los pagos derivados de los derechos establecidos en los contratos de inversión o desinversión u otros de carácter similar.

“Distribuciones por Desempeño” significan las distribuciones que deban pagarse al Fideicomisario en Segundo Lugar, en relación con el desempeño del Fideicomiso que provengan de los productos originados de Desinversiones o montos por concepto de ingresos derivados de las Inversiones.

“Documentos de la Operación” significan (i) el Contrato de Fideicomiso, (ii) el Contrato de Administración, (iii) el Contrato de Coinversión, (iv) el Acta de Emisión, (v) el título que ampara los Certificados y (vi) cualesquiera otros instrumentos, convenios o contratos que en el futuro expresamente se incluyan bajo este concepto.

“Efectivo Excedente” significa el saldo del Monto Invertible (después de las deducciones y reservas aplicables) que no se haya invertido o comprometido para su inversión.

“Emisión” significa la emisión de los Certificados, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes.

“Emisión Inicial” significa la aportación inicial mínima de capital que se realice respecto de los Certificados de cualquier Serie, que se lleve a cabo en la Fecha Inicial de Emisión.

“Emisiones Subsecuentes” significan las actualizaciones de la Emisión conforme a las cuales se adherirán Certificados adicionales a los Certificados emitidos en la Fecha Inicial de Emisión de cualquier Serie, como resultado de las Llamadas de Capital; en el entendido que las Emisiones Subsecuentes junto con cada Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión.

“EMISNET” significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“EUA$ ” o “Dólares” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Evento de Incumplimiento” significa cualquier supuesto que pueda dar lugar al vencimiento anticipado de los Certificados y a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

“Evento de Sustitución” significa cualquier supuesto que puede dar lugar a la Sustitución con Causa del Administrador.

“Exceso de Distribución por Desempeño” significa, en cualquier momento, el exceso que exista en la cantidad que haya sido transferida al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño respecto de la cantidad que a dicha

fecha debería de haberse transferido al Fideicomisario en Segundo Lugar en dicho concepto, tomando en cuenta la totalidad de las operaciones realizadas por el Fideicomiso a la fecha de cálculo.

“FATCA” significa las secciones 1471 a 1473 del Internal Revenue Code, de los Estados Unidos de América (“EEUU”), según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la substituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la SHCP de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).

“Fecha de Asignación” significa el periodo de 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la Fecha Límite de Suscripción de Serie Adicional.

“Fecha de Distribución” significa cualquier fecha en la que deba realizarse una Distribución o cualquier otro pago a los Tenedores, conforme a los Documentos de la Operación.

“Fecha de Registro” significa la fecha identificada antes de cada Fecha de Distribución y antes de cada fecha en que se vaya a llevar a cabo una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o un pago al amparo de los Certificados, o (ii) tengan derecho a suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.

“Fecha de Remoción” significa la fecha designada por la Asamblea de Tenedores en que deba surtir sus efectos la remoción del Administrador, sujeto a que el Administrador Sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

“Fecha de Vencimiento Final” significa el 31 de diciembre de 2030, es decir la fecha de vencimiento de los Certificados de Serie distinta a los Certificados Serie A) como es el caso de los Certificados Serie B); en el entendido que la Fecha de Vencimiento Final podrá ser extendida por la Asamblea Especial correspondiente, a propuesta del Administrador.

“Fecha de Vencimiento Final Serie A” significa el 17 de marzo de 2026; en el entendido que la Fecha de Vencimiento Final Serie A podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores de los Certificados Serie A, a propuesta del Administrador.

“Fecha de Vencimiento Total Anticipado” significa la fecha que el Administrador notifique al Fiduciario después de que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión total o se hayan declarado como una Pérdida de Capital, en la cual se realizará la Distribución final a los Tenedores previo a la Fecha de Vencimiento Final.

“Fecha Ex-Derecho” significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Registro.

“Fecha Inicial de Emisión” significa la fecha en que se emitan Certificados por primera vez.

“Fecha Límite de Suscripción” significa la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados de la Serie en cuestión que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.

“Fecha Límite de Suscripción de Serie Adicional” significa a más tardar 8 (ocho) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Emisión de Certificados Series Adicional correspondiente.

“Fideicomisario en Segundo Lugar” significa Balam Fund I GP, L.P., en su carácter de fideicomisario en segundo lugar conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomiso” significa el fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomitente” significa Balam Fund I GP, L.P., en su carácter de fideicomitente conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario” significa Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideiomiso, así como cualquier institución que sustituya al “Fiduciario” conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

“Fondo Balam” significa, indistintamente y de manera individual, el presente Fideicomiso únicamente respecto de las Inversiones Balam, el Fondo Coinversionista y los Vehículos Paralelos en relación con el Contrato de Coinversión.

“Fondos Balam” significa, conjuntamente, el presente Fideicomiso únicamente respecto de las Inversiones Balam, el Fondo Coinversionista y los Vehículos Paralelos en relación con el Contrato de Coinversión.

“Fondo Coinversionista” significa Balam Fund I L.P., en su capacidad de coinversionista conforme al Contrato de Coinversión.

“Funcionario Clave” significa (i) respecto de los Certificados Serie A, el equipo de profesionales del Administrador, conformado por: Nicolas Rohatyn, Miguel Ángel Gutiérrez, Allen Sanginés Krause y Jaime Pérez de Laborda Hurtado de Saracho; (ii) respecto de los Certificados Serie Adicional, los que en su momento se designen en términos de lo previsto por el Contrato de Fideicomiso y por el Contrato de Administración, en cada caso, mientras que dichos individuos continúen afiliados al Administrador, sus socios y Afiliadas, o las sociedades y/o vehículos en los que invierta el Fideicomiso; en el entendido que dichos Funcionarios Clave (ya sea respecto de la Serie A, la Serie B o de cualquier otra Serie Adicional) podrán sustituirse o adicionarse conforme a lo previsto por el Contrato de Fideicomiso y por el Contrato de Administración, caso en el cual se entenderá por Funcionarios Clave a los miembros iniciales que se mantengan y a los miembros sustitutos (resultado de una o varias sustituciones) del equipo de profesionales del Administrador.

“Gastos de Inversión” significan los gastos (en los casos aplicables, más el impuesto al valor agregado) que se incurran respecto de cualquier Inversión o Desinversión (independientemente de si la misma se lleva a cabo o ha sido realizada), incluyendo sin limitación, (i) honorarios y gastos de terceros, de cualquier naturaleza, incurridos para analizar, desarrollar, preparar documentación, negociar, estructurar y mantener Inversiones, en la medida que no se incorporen o sean reembolsados como parte de la Inversión correspondiente, (ii) los honorarios y gastos de terceros derivados de analizar y desarrollar Inversiones o Desinversiones que no se lleven a cabo por cualquier razón, siempre y cuando las mismas hubieran sido aprobadas por el Comité de Inversión, (iii) comisiones y honorarios de corretaje, “finder’s fees” u otras comisiones y honorarios similares relacionadas con Inversiones o Desinversiones, (iv) intereses y comisiones, de cualquier tipo, respecto de cualquier crédito incurrido por cualquier vehículo, incluyendo cualquier Vehículo de Propósito Específico a través del cual se lleve a cabo cualquier Inversión o de las Sociedades Promovidas, (v) honorarios y gastos de terceros relacionados con cualquier Desinversión, (vi) honorarios y gastos de terceros relacionados con negociaciones extrajudiciales o controversias administrativas, judiciales o arbitrales respecto de una Inversión o Desinversión, (vii) gastos relacionados a indemnizaciones que se deban pagar a Personas Indemnizadas respecto de una Inversión o Desinversión, y (viii) cualesquiera gastos de terceros vinculados a la administración general de las Inversiones, incluyendo honorarios y gastos de consultores y asesores; en el entendido que, en la medida en que estos gastos correspondan al Fideicomiso, incluyendo aquellos relacionados con las Inversiones Balam y Desinversiones Balam conforme al Contrato de Coinversión, serán Gastos del Fideicomiso, sin que dichos gastos se dupliquen; y en el entendido adicional que no serán Gastos de Inversión aquéllos gastos propios del Administrador por servicios que preste al Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración.

“Gastos del Fideicomiso” significan aquellos gastos en que incurra el Fideicomiso durante la vigencia del mismo, los que podrán incluir, sin duplicar, los gastos derivados de:

(i)los Gastos de Inversión que correspondan al Fideicomiso;

(ii)las Comisiones de Administración;

(iii)los Gastos Iniciales de la Emisión y los Gastos de Organización que correspondan al Fideicomiso;

(iv)los honorarios y gastos del Fiduciario (incluyendo, sin limitación, gastos relacionados con el otorgamiento de poderes y con la preparación y formalización de la documentación necesaria para la operación ordinaria del Fideicomiso);

(v)los honorarios y gastos del Representante Común;

(vi)los honorarios y gastos del Auditor Externo;

(vii)los honorarios y gastos del Valuador Independiente, mismos que se estima serán trimestrales y anuales;

(viii)los honorarios de cualesquiera proveedores de precios contratados por el Fiduciario;

(ix)los honorarios y gastos de los asesores (incluyendo legales, contables y fiscales) que no constituyan Gastos de Inversión, incluyendo los relacionados con el mantenimiento de cualquier Vehículo de Propósito Específico o Sociedad Promovida;

(x)las primas de seguro de responsabilidad que cubra a las Personas Indemnizadas y por conceptos similares;

(xi)gastos relacionados a reuniones del Comité Técnico o de Tenedores, incluyendo sin limitación, la remuneración de los miembros del Comité Técnico, o los relacionados a cualquier Asamblea de Tenedores que sea convocada por el Administrador o por resolución del Comité Técnico;

(xii)honorarios y gastos que se generen para sustituir al Administrador, para modificar cualquiera de los Documentos de la Operación y para dar por terminados cualquiera de los Documentos de la Operación;

(xiii)impuestos, cuotas de carácter cuasi-fiscal o auditorías respecto del Fideicomiso o relacionadas con los Certificados, de ser el caso; en el entendido que sólo se considerarán Gastos del Fideicomiso aquellos impuestos o cuotas no atribuibles o imputables a los Tenedores;

(xiv)gastos relacionados con negociaciones extrajudiciales o controversias administrativas, judiciales o arbitrales de las que sea parte el Fideicomiso, directa e indirectamente, que no constituyan Gastos de Inversión;

(xv)gastos correspondientes a comisiones y derechos de registro, listado y depósito pagaderos a la CNBV, la BMV, Indeval u otras autoridades u organismos reguladores respecto de los Certificados;

(xvi)gastos que haya incurrido el Administrador que se relacionen directamente o correspondan al Fideicomiso, que no constituyan Gastos de Inversión;

(xvii)gastos de la liquidación del Fideicomiso; y

(xviii)otros gastos relacionados con el mantenimiento de la Emisión y el sano desarrollo y mantenimiento de las prácticas de gobierno corporativo del Fideicomiso;

en el entendido que dentro de los Gastos del Fideicomiso no quedarán comprendidos aquellos gastos propios del Administrador, por servicios que preste al Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incluyendo (i) los gastos corporativos del Administrador, incluyendo pagos de nómina y honorarios de asesores independientes que presten sus servicios directamente y para el beneficio del Administrador que contrate el Administrador directamente, (ii) los gastos relacionados con el alquiler de oficinas del Administrador, y (iii) aquellos gastos de viáticos, costos u honorarios pagados por el Administrador o su personal que no se relacionen directamente con el Fideicomiso, cualquier Inversión o Desinversión.

“Gastos de Organización” significa los gastos efectivamente incurridos en relación con el establecimiento de los Fondos Balam y la oferta de intereses o participaciones a inversionistas en los Fondos Balam, como quiera que dichos intereses o participaciones se denominen, incluyendo sin limitación honorarios legales, pago de derechos, comisiones, honorarios u otros montos a intermediarios colocadores, asesores legales, financieros, contables o de otro tipo, así como gastos de impresión y de mercadeo; en el entendido que en la medida en que dichos gastos correspondan al Fideicomiso, únicamente respecto de las Inversiones Balam, conforme al Contrato de Coinversión, serán Gastos del Fideicomiso.

“Gastos Iniciales de la Emisión” significan los gastos incurridos en una sola ocasión que resulten directamente de la emisión de los Certificados, y que incluyen, entre otros, los siguientes:

(i)los honorarios o comisiones y gastos del Intermediario Colocador;

(ii)los honorarios iniciales correspondientes a la aceptación del cargo del Fiduciario y los correspondientes a la primera anualidad del Fiduciario;

(iii)los honorarios iniciales y los correspondientes a la primera anualidad del Representante Común;

(iv)los honorarios de asesores legales y fiscales relacionados con la Emisión incluyendo, sin limitación, cualquier asesor contratado para beneficio de los posibles Tenedores;

(v)los honorarios de consultores y estructuradores relacionados con la Emisión;

(vi)los honorarios iniciales del Auditor Externo, los auditores del Prospecto y del Valuador Independiente, en su caso;

(vii)las cantidades correspondientes a derechos de estudio y trámite, registro, listado y depósito pagaderos a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de la Emisión y los Certificados; y

(viii)cualesquiera otras cantidades que se relacionen directamente o correspondan al Fideicomiso.

“Grupo Empresarial” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

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

“Influencia Significativa” tiene el significado que se le atribuye en la LMV.

“Instrumentos de Cuasicapital” significa instrumentos de capital preferentes, obligaciones convertibles en acciones u otros instrumentos similares emitidos por Sociedades Promovidas que: (i) sean preferentes a los títulos de Capital de la Sociedad Promovida correspondiente, (ii) contengan un elemento de auto-amortización con respecto al principal y al interés de la inversión respectiva, (iii) contengan un componente económico que disponga un beneficio por el desempeño financiero de la inversión subyacente así como un mecanismo independiente de liquidez. Como aclaración, todo instrumento de deuda o capital preferente que sea convertible en títulos de Capital será considerado Instrumento de Cuasicapital, siempre y cuando, al momento de la Inversión contengan un mecanismo independiente para su liquidación.

“Intermediario Colocador” significa Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, o cualquier otro que sea designado por el Fideicomitente, tratándose de la Emisión de una Serie Adicional.

“Inversiones” significan, conjuntamente las Inversiones Balam y las Inversiones Directas.

“Inversiones Balam” significan, conjunta o separadamente, según el contexto requiera, las inversiones que realice el Fideicomiso (conjuntamente con el Fondo Coinversionista y los demás Fondos Balam) a través de Balam México, directa o indirectamente a través de un Vehículo de Propósito Específico o de cualquier otra manera, en Capital, Instrumentos de Cuasicapital, Activos y Deuda y que no podrán representar menos de un 30% (treinta por ciento) de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso calculadas al término del Periodo de Inversión.

“Inversiones Directas” significan, conjunta o separadamente, según el contexto requiera, las inversiones que realice el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de un Vehículo de Propósito Específico o de cualquier otra manera, en Capital, Instrumentos de Cuasicapital, Activos y Deuda, distintas de las Inversiones Balam.

“Inversiones Comprometidas” significan aquellas Inversiones respecto de las cuales (i) exista la obligación de parte del Fideicomiso de llevar a cabo o pagar la Inversión conforme a aquellos convenios, contratos o instrumentos mediante los cuales el Fideicomiso convenga realizar dicha Inversión de manera obligatoria, pero que no hayan sido realizadas o pagadas antes de que el Periodo de Inversión haya terminado, o (ii) exista un convenio, contrato, carta de intención, memorando de entendimiento o instrumento similar para llevar a cabo dicha Inversión, el o los cuales sean subsecuentemente formalizados en convenios, contratos o instrumentos mediante los cuales el Fideicomiso convenga realizar dicha Inversión de manera obligatoria, dentro de los 3 (tres) meses siguientes a que finalice el Periodo de Inversión.

“Inversiones Puente” significan aquellas Inversiones que realice el Fideicomiso que se espera sean objeto de una Desinversión cuyo producto sea recibido por el Fideicomiso dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de cierre de la Inversión de que se trate.

“Inversiones Subsecuentes” significan aquellas Inversiones que realice el Fideicomiso una vez finalizado el Periodo de Inversión por un monto acumulado que no podrá ser superior al 15% (quince por ciento) del Monto Máximo de la Serie correspondiente (o en caso de que sea aprobado mediante Decisión Conjunta de Mayoría, del 20% del Monto Máximo de la Serie correspondiente), en (i) un Activo o una Sociedad Promovida en la que el Fideicomiso mantenga una Inversión, o (ii) una Persona cuyo negocio esté relacionado o sea complementario de (y está o estará bajo la misma administración) un Activo o una Sociedad Promovida, en la cual el Administrador determine discrecionalmente que sea apropiado o necesario para el Fideicomiso invertir para preservar, proteger o aumentar la inversión del Fideicomiso en dicho Activo o Sociedad Promovida.

“Inversionista Aprobado” significa (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) una sociedad de inversión que, y cualquier otra Persona cuya deuda quirografaria tenga una calificación crediticia de largo plazo igual o mayor a “AA” en escala local de Standard & Poor’s (o la calificación equivalente en la escala de cualquier otra agencia calificadora de valores), se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV.

“Inversión Personal Pasiva” significa aquellas inversiones que no impliquen, de forma directa o indirecta, el control de más del 5% de los derechos económicos o corporativos en una determinada sociedad, o de sus afiliadas, y en tanto no ocupe algún cargo directivo en la sociedad donde se realice la inversión.

“ISR” significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR y demás contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

“IVA” significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA y demás contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

“LGSM” significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.

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

“LISR” significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

“LIVA” significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento

“Llamada de Capital” significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente, en base al Compromiso correspondiente al número de Certificados del que sea titular dicho Tenedor en dicha fecha.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, segundo párrafo, y del Artículo 26 de la LMV; en el entendido que la independencia deberá entenderse respecto del Fideicomitente y el Administrador. En ese sentido, un Miembro Independiente será cualquier persona designada como miembro del Comité Técnico que no se ubique en alguno de los siguientes supuestos:

(i)los directivos o empleados relevantes de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador o de las entidades que formen parte del Grupo Empresarial o Consorcio del que las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador son parte, así como sus comisarios; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas que hubieran tenido dicho cargo durante los doce meses anteriores a la fecha de nombramiento correspondiente;

(ii)cualquier persona que tenga poder de mando o Influencia Significativa en una persona moral que forme parte del mismo Grupo Empresarial o Consorcio del que las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador son parte;

(iii)accionistas que formen parte del grupo de personas que tengan control sobre las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador;

(iv)clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, directores o empleados de una sociedad que sea un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador; un cliente, prestador de servicios o proveedor será considerado importante cuando las ventas de la o a las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador representen más del 10% de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 meses anteriores a la fecha de nombramiento correspondiente; asimismo, un deudor o acreedor será considerado importante cuando la cantidad del crédito en cuestión sea mayor al 15% de los activos de las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador o de su contraparte;

(v)los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o parentesco civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas que se encuentren en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) a (iv) anteriores; o

(vi)cualquier persona que haya actuado como auditor externo de las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador o como auditor externo de cualquier entidad que forme parte del mismo grupo empresarial que cualquiera de las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador, durante los 12 meses previos a la designación correspondiente.

“Monto Inicial de la Emisión” significa, con respecto a cada Serie de Certificados, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de dicha Serie de Certificados.

“Monto Invertible” significa el monto que esté disponible en la Cuenta General, en la Cuenta de Inversiones de la Serie Adicional correspondiente o invertido en Valores Permitidos (excluyendo los montos que se encuentren en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente) y que, periódicamente, se aumentará o disminuirá, como resultado de las Llamadas de Capital, Inversiones Puente, Solicitudes de Fondeo, y el Producto de las Cuentas del Fideicomiso que no sea distribuido a los Tenedores. Para el cálculo del

Monto Invertible se considerarán cualesquiera cantidades reservadas conforme a la Reserva para Gastos Serie A, la Reserva para Gastos Serie Adicional, la Reserva para Inversiones Comprometidas y la Reserva para Inversiones Subsecuentes.

“Monto Máximo de la Emisión” tiene el significado que se le atribuye en el Acta de Emisión.

“Monto Máximo de la Serie” significa el Monto Máximo de los Certificados Serie A, o el Monto Máximo de los Certificados Serie Adicional de que se trate, según sea el caso, en el bien entendido de que los Certificados Serie B forman parte de los Certificados Serie Adicional.
“Monto Máximo de los Certificados Serie A” tiene el significado que se le atribuye en el Acta de Emisión.

“Notificación de Ejercicio” significa notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados de la Serie Adicional correspondiente, acompañada de la información que demuestre su titularidad de los Certificados de la Serie A.

“Notificación de Emisión Inicial de Serie Adicional” significa el aviso publicado por el Fiduciario relacionado con la Emisión Inicial a través de Emisnet y el STIV-2, debiendo notificar al Indeval (en la forma establecida por Indeval), con copia para el Representante Común, por lo menos 15 (quince) Días Hábiles antes a la Fecha de Emisión de la Serie Adicional correspondiente.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa el patrimonio del Fideicomiso, que estará integrado periódicamente por los bienes y derechos.

“Pérdidas de Capital” significan las cantidades correspondientes al capital acumulado invertido en Inversiones y que ha sido permanentemente descontado o perdido hasta la fecha de cálculo, según sea determinada por el Valuador Independiente de manera trimestral.

“Periodo de Inversión” (a) tratándose de los Certificados Serie A, significa el periodo que comienza en la Fecha Inicial de Emisión y termina en la fecha en que ocurra lo último entre (i) 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha Inicial de Emisión; o (ii) la fecha en que termina el periodo de inversión del Fondo Coinversionista; y (b) tratándose de los Certificados de cualquier Serie Adicional, significa el periodo que se establezca en la Notificación de Emisión Inicial de Serie Adicional.

“Periodo Inicial” significa respecto de cada Serie de Certificados, el periodo que comenzará en la Fecha inicial de Emisión de dicha Serie y terminará en la fecha de la primera Emisión Subsecuente de dicha Serie.

“Persona” significa cualquier persona, moral o física, independiente de la forma que adopte y de la legislación conforme a la que esté constituida.

“Persona Indemnizada” significa el Administrador, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar y sus respectivas Afiliadas, cada uno de los accionistas, socios, funcionarios, consejeros, empleados, miembros, directivos y agentes del Administrador, el Fideicomitente y el Fideicomisario en Segundo Lugar y de cada uno de sus respectivas Afiliadas; el Fiduciario y el Representante Común, y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, delegados fiduciarios, agentes y otros representantes, incluyendo en cualquier Vehículo de Propósito Específico o Sociedad Promovida; cada Persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico, incluyendo a los Miembros Independientes; y cualquier otra Persona que preste sus servicios, a solicitud del Administrador al Fideicomiso, incluyendo los Funcionarios Clave.

“Personas Relacionadas” significan aquellas Personas que se ubiquen dentro de cualquiera de las siguientes categorías respecto de otra Persona (ésta, una “Persona de Referencia”):

(i)aquellas Personas que tengan Control o Influencia Significativa en una Persona moral que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que la Persona de Referencia pertenezca, así como los consejeros o administradores o directivos de las Personas morales y las Personas que formen parte de dicho Grupo Empresarial o Consorcio;

(ii)aquellas Personas que tengan Poder de Mando en una Persona moral que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca la Persona de Referencia;

(iii)el cónyuge, la concubina o el concubinario y las Personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como los socios y copropietarios de las Personas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios;

(iv)las Personas que sean parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca la Persona de Referencia; y

(v)las Personas morales sobre las cuales alguna de las Personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan Control o Influencia Significativa.

Para efectos de esta definición, los términos “Control”, “Controlada”, “Influencia Significativa”, “Poder de Mando” y “Consorcio” tendrán los significados establecidos en la LMV.

“Pesos” o “$ ” significan la moneda de curso legal en México.

“PIB” significa el Producto Interno Bruto de México.

“Porcentaje de Participación” significa el porcentaje en el que participarán o coinvertirán los Fondos Balam en la realización de Inversiones Balam, mismo que será determinado tratándose de una Inversión Balam, con base en la proporción de las Aportaciones de Capital Distribuibles, y tratándose de una Inversión Subsecuente, con base en la proporción de las aportaciones de capital realizadas por los inversionistas (Tenedores en el caso del Fideicomiso) de cada Fondo Balam, excluyendo las aportaciones de capital de aquellos inversionistas que hubieren incumplido con sus compromisos conforme al Contrato de Coinversión o que hubieran sido excusados de participar en la Inversión Balam correspondiente conforme al Contrato de Coinversión. Las proporciones podrán variar por causas de fluctuaciones en el tipo de cambio entre Dólares y Pesos en la fecha en que se determinen los porcentajes respectivos, así como otras consideraciones que se determinen necesarias para la realización de las Inversiones Balam respectivas en términos de lo previsto por el Contrato de Coinversión.

“Porcentaje de Participación Base del Fideicomiso” significa, en cualquier momento de determinación, una fracción (expresada en porcentaje) donde (a) el numerador de dicha fracción es la cantidad base del fideicomiso (según sea determinada de conformidad con el Contrato de Co-inversión) en dicho momento y (b) el denominador de dicha fracción es la suma total de las cantidades bases de los Fondos Balam (según sea determinada de conformidad con el Contrato de Co-inversión) de la todos los Fondos Balam existentes en ese momento.

“Procedimiento” significa cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil, penal o de cualquier otra naturaleza, que se encuentre relacionado con una o más Reclamaciones.

“Productos de las Cuentas del Fideicomiso” significan todos los rendimientos, intereses e ingresos netos derivados de las inversiones en Valores Permitidos que se realicen con recursos que estén depositados en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo los intereses generados por las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso.

“Prospecto” significa el prospecto para la Emisión de los Certificados.

“Reclamaciones” significan las reclamaciones, responsabilidades, daños y perjuicios, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser iniciados en contra de cualquier Persona Indemnizada, o en relación con las cuales, cualquier Persona Indemnizada pudiera estar involucrada, o con respecto de las cuales, cualquier Persona Indemnizada pudiera ser amenazada, en relación con o que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa de algún Procedimiento.

“Reporte de Aplicación de Recursos” significa el reporte que los Administradores deberán preparar y entregar al Fiduciario y al Comité Técnico trimestralmente.

“Reporte de Distribuciones” significa los reportes que el Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario y al Representante Común, cada vez que deba realizarse una Distribución dependiendo del origen de la Distribución.

“Representante Común” significa a la fecha de este reporte, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, (anteriormente eran asumidas por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple - causahabiente final de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria), o cualquier Persona que lo sustituya de conformidad con una resolución de la Asamblea de Tenedores.

“Requisitos de Diversificación” significan aquellos requisitos de diversificación que deben cumplir cualesquiera Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Reserva para Gastos Serie A” significa la subcuenta que se constituya y mantenga conforme al Contrato de Fideicomiso para que se puedan cubrir la totalidad de los Gastos del Fideicomiso relacionados con los Certificados Serie A durante la vigencia del Fideicomiso.

“Reserva para Gastos Serie Adicional” significa la subcuenta que se constituya y mantenga conforme al Contrato de Fideicomiso para que se puedan cubrir la totalidad de los Gastos del Fideicomiso relacionados con los Certificados Serie Adicional durante la vigencia del Fideicomiso, en el bien entendido de que los Certificados Serie B forman parte de los Certificados Serie Adicional.

“Reserva para Gastos de Asesoría Independiente Serie A” significa la subcuenta que se constituya y mantenga para pagar los honorarios, gastos o costos de cualesquiera asesores que sean contratados para asistir a los Miembros Independientes del Comité Técnico y aquellos miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores o a la Asamblea de Tenedores.

“Reserva para Inversiones Comprometidas” significa la subcuenta que, en su caso, se constituya y mantenga para que, al terminar el Periodo de Inversión, se puedan realizar Inversiones respecto de las cuales se haya adquirido un compromiso vinculante durante el Periodo de Inversión y cuyo desembolso esté pendiente.

“Reserva para Inversiones Subsecuentes” significa la subcuenta que, en su caso, se constituya y mantenga al terminar el Periodo de Inversión, se puedan realizar Inversiones Subsecuentes.

“Retorno Preferente” significa un rendimiento anual acumulado del 10% (diez por ciento) en Pesos compuesto anualmente, calculado sobre el Capital y Gastos Realizados a partir de la fecha de la Solicitud de Fondeo correspondiente a cada Inversión y fondeo de Gastos del Fideicomiso, considerando las Distribuciones anteriores acumuladas realizadas hasta la fecha de cálculo que corresponda. El Retorno Preferente no será aplicable a montos que se encuentren en la Cuenta General, incluyendo aquellos derivados de Inversiones Puente y los montos que se mantengan en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, así como los montos que se encuentren en la Reserva para Gastos Serie A, la Reserva para Gastos Serie Adicional, la Reserva para Inversiones Subsecuentes y la Reserva para Inversiones Comprometidas.

“RFC” significa el Registro Federal de Contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales aplicables en México.

“RMF” significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“Sectores Productivos” significa todas las empresas y proyectos industriales y agroindustriales, así como las empresas y proyectos en los sectores de la industria de la extracción.

“Series” significa cada serie de Certificados emitidos por el Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión.

“Series Adicionales” tiene el significado de Emisiones de Series que sean adicionales a la Serie A, como la Serie B y cualquier otra Serie Adicional que sea emitida.

“SHCP” significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

“Sociedades Promovidas” significan aquellas Personas morales mexicanas residentes para fines fiscales en México, o fideicomisos celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, cuyas actividades estén localizadas principalmente en México, en las que el Fideicomiso realice directa o indirectamente una Inversión conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o bien Personas morales mexicanas o fideicomisos constituidos específicamente para recibir una Inversión en términos del presente Contrato.

“Solicitud de Fondeo” significa aquellas instrucciones que gire el Administrador al Fiduciario para hacer transferencias de la Cuenta General a la Cuenta de Capital Fondeado para hacer Inversiones o pagar Gastos del Fideicomiso.

“Subcuenta de Distribuciones Balam” significa la cuenta establecida por el Fiduciario donde se depositarán los productos resultantes de las Desinversiones Balam y de las Inversiones Balam aún no sujetas a una Desinversión Balam (tales como dividendos, intereses u otras distribuciones respecto de dichas Inversiones Balam), 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 y Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar.

“Subcuenta de Distribuciones Directas Serie A” significa la cuenta establecida por el Fiduciario donde se depositarán los productos resultantes de las Desinversiones Directas relacionadas con Certificados Serie A y de las Inversiones Directas aún no sujetas a una Desinversión Directa relacionadas con Certificados Serie A (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 A y Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar respecto de Certificados Serie A.

“Subcuenta de Distribuciones Directas Serie Adicional” significa la cuenta establecida por el Fiduciario donde se depositarán los productos resultantes de las Desinversiones Directas relacionadas con Certificados Serie Adicional, tales como los Certificados Serie B, y de las Inversiones Directas aún no sujetas a una Desinversión Directa relacionadas con Certificados Serie Adicional (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 Adicional y Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar respecto de Certificados Serie Adicional, en el bien entendido de que los Certificados Serie B forman parte de los Certificados Serie Adicional.

“Sustitución con Causa” significa la remoción del Administrador resuelta por los Tenedores y/o la terminación de los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar como consecuencia de un Evento de Sustitución.

“Sustitución sin Causa” significa la remoción del Administrador resuelta por los Tenedores y/o terminación de los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar sin que medie un Evento de Sustitución.

“Tenedores” significan los legítimos tenedores de los Certificados.

“Términos Económicos” significa, respecto de cada Serie Adicional, cualquier término económico aplicable a cada Serie Adicional que sea emitida por el Fiduciario, según sean propuestos por el Administrador.

“TRG Group” significa cualquiera de los fondos y vehículos de inversión administrados o dirigidos por TRG Management LP y sus Afiliadas y socios, incluyendo de forma enunciativa, mas no limitativa, a (i) The Rohatyn Group Special Opportunity Fund, Ltd., una compañía exenta bajo las leyes de las Islas Caimán, y sus fondos coinversionistas, (ii) TRG Latin American Private Equity Fund y sus fondos coinversionistas, (iii) The Rohatyn Group Blue Rock HBM Holdings SARL, una compañía de responsabilidad limitada bajo las leyes de Luxemburgo.

“Valores Permitidos” significa cualquiera de los siguientes valores o instrumentos, en el entendido que los mismos tendrán plazos que permitan al Fiduciario cumplir con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso:

instrumentos de deuda denominados en Pesos, Unidades de Inversión (UDIs) o Dólares líquidos (a) emitidos por el Gobierno Federal Mexicano con vencimiento menor a un año, (b) cuyas obligaciones estén garantizadas de forma total e incondicional en términos del pago puntual de principal e interés por el Gobierno Federal Mexicano con vencimiento menor a un año; o (c) cuyas obligaciones están garantizadas de forma total e incondicional en términos del pago puntual de principal e interés por cualquier entidad o autoridad del Gobierno Federal Mexicano, en todos los casos inscritos en el RNV; en el entendido que dichas obligaciones deberán contar con la garantía crediticia total del Gobierno Federal Mexicano y cuenten con vencimiento menor a un año; las inversiones líquidas por medio de ventas o contratos de reporto con respecto a cualesquier instrumentos de deuda o valores descritos en el inciso (i) anterior; y acciones de fondos de inversión o instrumentos conocidos como trackers con plazo menor a 1 (un) año y líquidas, respecto de cualquier instrumento descrito en el inciso (i) anterior.

“Valuador Independiente” significa 414 Capital, Inc. o cualquier Persona que lo sustituya en los términos del Contrato de Fideicomiso, que deberá contar con la experiencia y los recursos necesarios para realizar las valuaciones correspondientes.

“Vehículo Paralelo” significa el o los vehículos de inversión constituidos en México, Canadá o en cualquier jurisdicción respecto de los cuales, adicional y paralelamente al Fondo Coinversionista, el Administrador, sus Afiliadas y los Funcionarios Clave podrán, mas no estarán obligados a ello, participar en su constitución (incluyendo a través de esfuerzos de recaudación de recursos y de organización), que pretendan, en el desarrollo de sus actividades de inversión, participar de manera conjunta con el Fideicomiso en la realización de Inversiones.

“Vehículo de Propósito Específico” significa cualquier sociedad o vehículo de propósito específico constituido por el Fiduciario en México, Canadá, Países Bajos u otras jurisdicciones, con el fin de realizar Inversiones en México exclusivamente, siempre que se cumplan los Criterios de Inversión y Requisitos de Diversificación en los términos del presente Contrato.

“Vouching Group” significa Vouching SL, una compañía establecida en España propiedad de Borja Escalada. y sus Afiliadas.

Resumen ejecutivo:

Resumen ejecutivo

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de inversiones en fondos privados corresponde únicamente a la inversión realizada en el desarrollo Ciudad Mayakoba y el desarrollo residencial denominado The Reserve at Mayakoba en el desarrollo turístico Mayakoba (en adelante, conjuntamente "Ciudad Mayakoba" o "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 La Ceiba 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 La Ceiba Ciudad Mayakoba en el fideicomiso propietario del terreno del proyecto La Ceiba 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.

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".

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.

Resumen de la Información Financiera

La información del estado de resultados integral y del estado de situación financiera que se presenta a continuación corresponde a los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes a la Serie B. Dicha información debe considerarse junto con los estados financieros y sus notas, incluidos en este Informe Anual como Anexo. Las cifras al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se presentan en pesos mexicanos.

Los siguientes cuadros muestran un resumen de la información financiera de BALAMCK18 (Serie B) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Estado de Resultados

		31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Ingresos por intereses		938,865	1,555,090	1,725,766
Otros ingresos	$	452,400	-	-
Total de ingresos		1,391,265	1,555,090	1,725,766
Gastos de administración:				
Comisión por administración		284,413	-	-
Honorarios		1,424,343	2,135,871	473,293
Otros gastos de operación		2,849,773	2,299,743	2,209,862
Total de gastos de administración		4,558,529	4,435,614	2,683,156
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas		(307,723,862)	31,614,980	204,079,459

Utilidad cambiaria, Neta		(26,262)	35,775	(25,841)
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$	(310,917,388)	28,770,231	203,096,228

Estado de Situación Financiera

		31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	13,464,739	17,515,522	19,424,303
Pagos anticipados		187,293	183,747	181,647
Total de activo circulante		**13,652,032**	**17,699,269**	**19,605,950**
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados		2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Total de activo		**2,379,241,276**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**
Pasivo				
Cuentas por pagar		177,862	1,031,574	93,501
Total de pasivo		**177,862**	**1,031,574**	**93,501**
Aportaciones al Fideicomiso		2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios		99,163,414	410,080,800	381,310,574
Total activos netos atribuibles a los tenedores		**2,379,063,414**	**2,689,980,800**	**2,661,210,574**
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	**$**	**2,379,241,276**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**

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 ejercicio 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).

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 ejercicio 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

Los principales activos del Fideicomiso en relación con la Serie B son valuados mediante el método de valor razonable a través de resultados, así como el efectivo y equivalentes de efectivo.

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.

El pasado 28 de abril de 2023, mediante Resoluciones Unánimes tomadas por los accionistas de Simba se resolvió sobre un aumento de capital por $500,000,000.00 pesos, el cual únicamente suscribió y pagó Capital ADS, S.A. de C.V., y por el cual le corresponderán 61,464 acciones Clase II, Serie A-2, con derechos de distribución y rendimiento preferentes, 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.

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.

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 4.75% y 2 días 4.75% anual y un importe de $13,464,739 pesos por el 2025, 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

A continuación, se presentan los activos de la Serie B valuados mediante el método de valor razonable al 31 de diciembre de 2025:

31 de diciembre de 2025

Inversión	Tipo de Inversión	Sector	Costo	Valor Razonable	% de participación	Cambio en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,365,589,244	72.86	(307,723,861)

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 $2,379,241,277 pesos.

A continuación, se presentan los Activos del Fideicomiso al cierre de 2025, 2024 y 2023.

Cuentas		***31 de diciembre 2025***	***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	13,464,739	17,515,522	19,424,303
Inversiones en fondos privados Serie B		2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Pagos anticipados		187,294	183,747	181,647
Total de Activo	$	**2,379,241,277**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**

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 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
	$	**2,365,589,244**	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**

Efectivo y Equivalentes de Efectivo de la Serie B

Cuentas		*31 de diciembre 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Cuenta de Aportaciones 5106808		1,346,832	870,397	348,905
Cuenta de Inversiones 5106816	$	12,117,907	16,645,126	19,075,396
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	**13,464,739**	**17,515,522**	**19,424,301**

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

Composición del Portafolio

Al 31 de diciembre de 2025, 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 La Ceiba 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 La Ceiba Ciudad Mayakoba en el fideicomiso propietario del terreno del proyecto La Ceiba 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.

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, el cual ha sido vendido y escriturado en su totalidad. 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 las últimas 6 unidades del proyecto con mayor rapidez y así ahorrar los costos que implica el mantenimiento de estas unidades.

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".

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.

Variación en saldo y en número de activos

Desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta el cierre del ejercicio 2025, la Serie B ha sido invertida en el Desarrollo Ciudad Mayakoba:

Empresas Promovidas		*31 de diciembre 2025*	*Variación*	*31 de diciembre 2024*	*Variación*	*31 de diciembre 2023*
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,365,589,244	(307,723,861)	2,673,313,105	31,614,980	2,641,698,125
Total de Inversiones en Empresas Promovidas	**$**	**2,365,589,244**	**(307,723,861)**	**2,673,313,105**	**31,614,980**	**2,641,698,125**

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.

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.

El pasado 28 de abril de 2023, mediante Resoluciones Unánimes tomadas por los accionistas de Simba se resolvió sobre un aumento de capital por $500,000,000.00 pesos, el cual únicamente suscribió y pagó Capital ADS, S.A. de C.V., y por el cual le corresponderán 61,464 acciones Clase II, Serie A-2, con derechos de distribución y rendimiento preferentes, 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.

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

Durante el Periodo, no se han producido desinversiones.

A continuación, la integración del valor de las inversiones al 31 de diciembre de 2025 y su comparativa con 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Serie	**Saldo Insoluto**	**No. de títulos en Circulación**	**Valor Nominal**		
			31 de diciembre de 2025	**31 de diciembre de 2024**	**31 de diciembre de 2023**
Serie B	0	25,598	2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso ha enviado fondos al Proyecto Ciudad Mayakoba, a través de Simba, como sigue:

		31 de diciembre 2025	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Saldo de inversiones al inicio de trimestre	$	2,673,313,105	**2,641,698,125**	**2,437,618,666**

Valuación	$	(307,723,861)	31,614,980	204,079,458
Saldo inversiones al final del trimestre	**$**	**2,365,589,244**	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Al 31 de diciembre de 2025, no existen activos en relación con la Serie B en proceso de cobranza que muestren retraso o incumplimiento materiales ni que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

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.

Lakahn

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. En julio de 2025 se celebró un convenio modificatorio en la que se acordó una nueva fecha de finalización, la cual es el 30 de junio de 2026. El importe dispuesto al cierre de 2025 es de $30,000,000.00 de pesos.

La Ceiba

En relación con el Proyecto 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 La Ceiba 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.

Roblejes

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 de 2025 se han efectuado disposiciones por $264,204,519.00 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 de 2025, se han efectuado pagos por $3,166,667.00 pesos; por lo que el saldo a dicha fecha fue de $1,333,333.26 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 2025, se han realizado disposiciones por $625,000,000.00 equivalente al saldo a dicha fecha.

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 2025, la Serie B del Fideicomiso no ha realizado ninguna distribución.

Serie	Saldo Insoluto	No. de títulos en Circulación	Valor Nominal		
			31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Serie B	0	25,598	2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000

Principales políticas de la emisión y protección de los intereses de los tenedores.

Los Certificados fueron originalmente objeto de una oferta pública primaria nacional de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá realizar, directa o indirectamente, Inversiones relacionadas con los Fines del Fideicomiso, así como con la obtención de recursos y ganancias mediante la adquisición 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), la inversión ya sea de forma individual, como parte de un consorcio o grupo de forma minoritaria, en el capital de sociedades, incluyendo cualquier Vehículo de Propósito Específico y en inversiones que estén relacionadas con proyectos de infraestructura o proyectos que sean aprobadas por el Comité Técnico. En las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, los Administradores deberán realizar esfuerzos comercialmente razonables para asegurarse que las mismas serán manejadas de conformidad con principios ambientales y de responsabilidad social tales como los Principios de Ecuador (publicados por el Banco Mundial) u otros principios similares o comparables, asimismo podrá realizar evaluaciones ambientales y sociales respecto de sus Inversiones con la finalidad de que las mismas contribuyan a la reducción de emisión de gases de efecto invernadero; en el entendido que en tanto no se inviertan los recursos obtenidos de la Emisión en Inversiones, podrán invertirse en Valores Permitidos. Los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir Distribuciones, dentro de los que se incluyen los derechos a los que se refiere el inciso a), fracción VI, artículo 7 de la Circular Única.

Factores de riesgo:

Factores de riesgo

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta el Fideicomiso. Los riesgos e incertidumbres que el Fideicomiso desconoce, así como aquellos que el Fideicomiso considera actualmente como de poca importancia, también podrían afectar sus operaciones y actividades.

La realización de cualesquiera de los riegos que se describen a continuación podría tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación del Fideicomiso.

Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos del Fideicomiso pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afecten a la industria en la que opera el Fideicomiso, las zonas geográficas en los que tienen presencia o aquellos riesgos que consideran que no son importantes, también pueden llegar a afectar su negocio y el valor de la inversión.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Informe, refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Informe. Los Factores de Riesgo describen las circunstancias de carácter no financiero que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro.

Los potenciales inversionistas deben considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Reporte Anual y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación. La siguiente sección no describe todos los riesgos de una inversión en los Certificados. Existen otros riesgos e incertidumbres que no se conocen o que no se considera que sean relevantes en este momento.

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

c.1 Factores de Riesgos relacionados con el Desarrollo Ciudad Mayakoba

México es un país altamente regulado en el ámbito inmobiliario y medioambiental; esta regulación se acrecienta en especial en zonas consideradas de índole turística, residencial y/o cercanas a zonas arqueológicas o reservas naturales.

El gobierno federal y los gobiernos locales o municipales tienen una alta injerencia en términos de ordenamiento urbano y medioambiental, y por tanto en el otorgamiento de licencias o permisos para el desarrollo y operación de índole inmobiliaria lo que puede traducirse en afectaciones al curso normal del desarrollo de Ciudad Mayakoba.

México es un país propenso a fenómenos meteorológicos y climatológicos extremos que pueden provocar desastres naturales.

La zona en las que se encuentra el Desarrollo Ciudad Mayakoba es propensa a sufrir ocasionalmente diversos fenómenos meteorológicos como, por ejemplo, huracanes tormentas tropicales, lluvias torrenciales e inundaciones, fenómenos que pueden afectar el curso normal de la construcción, desarrollo, comercialización y operación del Desarrollo Ciudad Mayakoba, lo cual puede derivar en costos extraordinarios e imprevistos.

Riesgo relacionado a la modificación de impuestos o derechos.

Los gobiernos a nivel Federal, Estatal o Municipal pueden incrementar los impuestos, tasas y contribuciones relacionados con las actividades inmobiliarias, tales como el impuesto predial, impuestos especiales y otros tipos de impuesto como el de la renta, lo cual puede afectar el curso normal operativo y financiero del Desarrollo Ciudad Mayakoba.

Riesgo relacionado con la construcción de un proyecto.

Existen numerosos riesgos relacionados con la construcción del Desarrollo Ciudad Mayakoba entre otros (y por tanto sin limitarse a éstos) los siguientes rubros;

1. Permisología, que por su naturaleza y amplitud pueden causar, retrasos o imposibilidad de obtención de licencias, autorizaciones y/o permisos.
2. Constructivos, que pueden provocar retrasos, accidentes, costos ocultos, incremento en insumos, etc.
3. Retrasos derivados de caso fortuito o fuerza mayor.
4. Regulatorios, especialmente derivado de posibles cambios en la regulación que se pueden traducir limitaciones, retrasos, mayores costos, etc.

Riesgo relacionado con el desarrollo del proyecto Desarrollo Ciudad Mayakoba.

El desarrollo de Ciudad Mayakoba está expuesto a diversos riesgos de índole económica como, por ejemplo, las fluctuaciones del tipo de cambio, la volatilidad de las tasas de interés, la disponibilidad de créditos (en especial de tipo hipotecario o inmobiliario) o la incidencia de la inestabilidad económica a nivel regional, nacional e internacional. También existen riesgos de mercado como la existencia de proyectos competidores con propuestas atractivas para el mercado.

Riesgo relacionado con la operación comercial de un proyecto y las comunidades.

Existen muchas variables en los riesgos de operación de un proyecto en relación con las comunidades contiguas a la ubicación del proyecto, las cuales pueden generar contingencias como protestas, movilizaciones y demandas de índole social.

Riesgo relacionado con la seguridad.

La inseguridad puede representar un riesgo en términos de desarrollo y comercial ya que podrían perjudicar el desarrollo de Ciudad Mayakoba.

Riesgo relacionado con la limitada liquidez de activos inmobiliarios

Las inversiones de carácter inmobiliario no suelen conceder una liquidez limitada corto plazo. De existir necesidades de contar con fondos líquidos podría provocar la necesidad de vender alguna propiedad, generando una situación temporal de liquidez limitada por parte del Fideicomiso, lo cual podría conllevar la realización de alguna desinversión en condiciones que podrían no ser las adecuadas, que generaría además el pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que podrían impactar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el monto de las Distribuciones.

Tanto por su nivel de riesgo como por su liquidez limitada, la inversión de carácter inmobiliario es una actividad para inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles Serie B podrían resultar más adecuados para inversionistas de un perfil que no requieran de una liquidez inmediata o continua y puedan asumir la pérdida total de su inversión sin un menoscabo material de su patrimonio

Riesgo relacionado con la posibilidad de enfrentar retrasos o incremento en los costos

El desarrollo de Ciudad Mayakoba puede estar sujeto a riesgos relacionados con la capacidad de los desarrolladores de controlar los costos y ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de los proyectos englobados en el entorno Ciudad Mayakoba está también sujeto a riesgos que no dependen del Fideicomiso, del Administrador o los desarrolladores respectivos, tales como efectos climáticos, políticos, laborales u otros que no se pueden prever actualmente.

Riesgo relacionado con la posibilidad de expropiación

En México el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al propietario, generalmente el pago del precio de expropiación suele ser inferior al valor de mercado del inmueble. Si se llegara a expropiar algún inmueble del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, podría causar un perjuicio material en la Inversión, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones.

De acuerdo con “La Declaratoria”, instada 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 la adquisición de aquellos inmuebles que resultasen requeridos para la ejecución del Tramo 5 Norte del Proyecto Tren Maya, y que fueran puestos a disposición de la Secretaría de la Defensa Nacional.

En relación con lo anterior, por parte de diversas entidades subsidiarias de la Promovida, , titulares de predios de los cuales ciertas porciones se veían afectados por “La Declaratoria” presentaron, el 11 de febrero de 2022, ciertos escritos de manifestaciones solicitando la desafectación de sus predios y de ofrecimiento de pruebas, ante la oficina del titular de SEDATU en la Ciudad de México a nombre de cada una de las citadas subsidiarias y del Fideicomiso mencionado, 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 los respectivos bienes inmuebles propiedad de las citadas subsidiarias dejaran de verse perjudicados.

Con fecha 30 de marzo de 2022 se notificó 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 la Promovida 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 nuestros predios.

Riesgos relacionados con la competencia

Existen en la zona en la que se desarrolla Ciudad Mayakoba, otros desarrollos inmobiliarios que pueden representar una competencia a tener en cuenta, lo que se puede traducir en una afección directa en el ritmo y volumen de ventas, así como en los precios de venta.

Concentración geográfica de la inversión

La inversión se concentra en una zona geográfica, ubicada en el Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, lo que concentra el riesgo.

Riesgos epidemiológicos

Los riesgos epidemiológicos pueden impactar muy negativamente, tanto en la construcción como en aspectos operativos y financieros, afectando especialmente los flujos turísticos y de potenciales compradores o inversores, lo cual genera un impacto directo en la inversión, retribución, tasas de interés, percepción de riesgos, etc.

Riesgo relacionado con los ingresos que recibe el Fideicomiso de los proyectos.

Existen varios riesgos durante la operación del proyecto Ciudad Mayakoba que pueden afectar los ingresos esperados. Por ejemplo, la estructura fiscal de los proyectos puede ser modificada o su interpretación puede ser revisada por las autoridades, por lo cual, si las Sociedades de Proyecto debiesen pagar más impuestos, las distribuciones a los accionistas podrían verse reducidas.

c.2 Factores de Riesgo relacionados con las Inversiones

Las Inversiones están sujetas a riesgos particulares relacionados con el tipo de inversión realizada.

El proyecto está sujeto a riesgos derivados de sus actividades en particular, de los sectores en los que operan y de las regiones en las que desarrollan sus negocios. Dichos riesgos pueden incluir riesgos relacionados con la comercialización de activos inmobiliarios residenciales o comerciales, riesgos de competencia en el sector en el que operan y riesgos políticos o geográficos particulares a las regiones en las que participan.

En el caso de que se actualicen dichos riesgos, la situación financiera, operativa o resultados del proyecto podrían verse afectados de manera adversa, lo que a su vez podría afectar o eliminar la posibilidad del Fideicomiso de recuperar el Capital Invertido o de obtener rendimientos derivados de dichas Inversiones.

Un apalancamiento inadecuado o términos y condiciones menos favorables que los proyectados pueden resultar en una importante pérdida de rentabilidad para los proyectos y, por lo tanto, afectar de manera adversa las Distribuciones a los Tenedores.

El Fideicomiso pretende invertir en compañías apalancadas, en virtud de que dichas compañías ofrecen una oportunidad importante para apreciar capital. Sin embargo, dichas inversiones implican un alto grado de riesgo. Las Inversiones pueden involucrar distintos grados de apalancamiento, como resultado de lo cual, las recesiones, los problemas de operación y otros problemas generales del negocio y riesgos económicos pueden tener un efecto pronunciado en la rentabilidad o en la supervivencia de dichas compañías. Además, cualquier aumento en las tasas de interés puede incrementar de manera significativa los gastos de la Sociedad Promovida, causando pérdidas y/o la incapacidad para pagar sus deudas. Si la Sociedad Promovida no es capaz de generar un flujo de efectivo adecuado para cumplir con sus obligaciones de deuda, el Fideicomiso podría sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido en dicha Sociedad Promovida.

El desempeño de las Inversiones es incierto y podrá perderse la totalidad del Capital Invertido en las mismas e incluso podrán no existir rendimientos derivados de las mismas.

El Capital Invertido en las Inversiones podrá perderse en su totalidad. Adicionalmente, las Inversiones podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos de las Inversiones podrán consistir en dividendos en efectivo u otras distribuciones realizadas por Sociedades Promovidas, en rendimientos y amortizaciones de las Inversiones en Deuda hechas en Sociedades Promovidas, en ganancias de capital, entre otras. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados, directa o indirectamente, al Fideicomiso y deberán ser utilizados, en parte, para realizar las Distribuciones.

Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de las Sociedades Promovidas, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones u otras, se pierda el Capital Invertido y no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podrá no contar con recursos para realizar Distribuciones.

Las Sociedades Promovidas están expuestas a riesgos fuera de control del Administrador.

Las Inversiones en Sociedades Promovidas pueden llegar a sufrir pérdidas parciales o totales en virtud de que las Inversiones podrían verse afectadas por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendios, inundaciones, temblores y huracanes), desastres humanos (tales como terrorismo, enfermedades epidémicas, actividad criminal y guerras), condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, así como los ingresos, utilidades y valores de activos, costos de mantenimiento y la confianza del público en general.

Asimismo, las Sociedades Promovidas están expuestas a riesgos de fraude, operativos, tecnológicos, de reputación y legales.

En caso de que las Sociedades Promovidas se vieran adversamente afectadas por dichos eventos y las Sociedades Promovidas llegaran a sufrir pérdidas parciales o totales en virtud de los factores de riesgo antes descritos, las Sociedades Promovidas podrían incurrir en pérdidas que a su vez afectarían las cantidades pagaderas al Fideicomiso y, por lo tanto, resultar en menores Distribuciones a los Tenedores.

Las Inversiones se realizarán con información limitada. El seguimiento del desempeño de las Inversiones se realizará con información proporcionada por las Sociedades Promovidas.

El Administrador realizará la evaluación de inversiones potenciales con la información que se encuentre disponible y que, conforme a su proceso de análisis, sea relevante para dichos efectos. Dicha información podrá ser limitada y la información financiera correspondiente podrá no estar auditada por auditores externos independientes. Adicionalmente, el Administrador dará seguimiento a las Inversiones con base en la información proporcionada por las Sociedades Promovidas. Dicha información podrá no ser auditada y no estará, salvo que sea requerido conforme a la Circular Única, disponible al público inversionista. Las Sociedades Promovidas podrían no contar con sistemas suficientes para generar información operativa suficiente o confiable. Lo anterior podría resultar en que dicha información subestime costos, sobreestime la calidad y estabilidad de los flujos, sobrevalore activos o inventarios, subvalore pasivos o inclusive no revele posibles contingencias, lo que podría resultar en rendimientos menores a los esperados de dichas Inversiones, y por lo tanto se afecte de manera adversa las Distribuciones a los Tenedores.

El Fideicomiso podrá no controlar en su totalidad las Inversiones.

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones mayoritarias, Inversiones donde el control esté compartido con el Fondo Co-inversionista y los Vehículos Paralelos, o Inversiones minoritarias en Sociedades Promovidas. En el caso que el Fideicomiso realice Inversiones mayoritarias tendrá una influencia significativa o el control de la administración y operación de las Inversiones respectivas. En el caso que las inversiones sean de control compartido, el Administrador buscará ejercer una influencia significativa o el control de la administración y operación de las inversiones respectivas sujeto a la compatibilidad y facultades que le otorguen el Fideicomiso, el Co-inversionista y los Vehículos Paralelos, en su caso. En el caso que las Inversiones consistan en Inversiones de carácter minoritario, la influencia del Fideicomiso sobre la administración y operación de las Inversiones podrá ser limitada y el control de las mismas corresponderá a terceros, cuyos intereses pueden ser opuestos o diferentes a los intereses del Fiduciario y de los Tenedores. En dicho caso, las decisiones de quien mantenga el control de las Inversiones podrían afectar la situación financiera, operativa o resultados de las Sociedades Promovidas, e inclusive la posibilidad de realizar una Desinversión, lo que a su vez podría

afectar o eliminar la posibilidad del Fideicomiso de obtener rendimientos derivados de dichas Inversiones y por lo tanto afectar de manera adversa las Distribuciones. Asimismo, no se puede asegurar que los términos del Fondo Co-inversionista serán los más favorables para las inversiones que realice el Fideicomiso.

En el caso que las Sociedades Promovidas sean financiadas, el Fideicomiso estará sujeto a riesgos adicionales.

El Fideicomiso invertirá en Inversiones en Sociedades Promovidas que tengan una estructura de capital apalancada o sean susceptibles de ser apalancadas. Las inversiones en compañías apalancadas ofrecen la oportunidad de apreciar el capital, sin embargo, dichas inversiones pueden involucrar un mayor riesgo. La estructura de capital de dichas Inversiones incrementaría la exposición de dichas Inversiones a factores económicos adversos tales como, incrementos en las tasas de interés, fluctuaciones del tipo de cambio, recesiones en la economía o deterioros en las condiciones de las Inversiones, lo cual podría afectar la capacidad de dichas inversiones de cubrir sus obligaciones de pago, de cumplir con sus convenios de hacer o no hacer o de financiar sus futuras operaciones y necesidades de capital. Los términos de los financiamientos celebrados por las Sociedades Promovidas también podrían afectar la capacidad de dichas Sociedades Promovidas de distribuir dividendos en efectivo a sus accionistas o podrían restringir cambios de control que afecten la posibilidad de generar rendimientos a nivel de dichas Inversiones y por lo tanto afectar de manera adversa las Distribuciones.

Las Inversiones pueden no ser inversiones líquidas cuyas ganancias puedan ser fácilmente materializadas.

A pesar de que las Inversiones pueden generar rendimiento periódico a través, entre otros, de dividendos en efectivo o rentas, la recuperación del capital y la obtención de ganancias, en su caso, de dichas Inversiones generalmente ocurrirán como resultado de la Desinversión total o parcial de dicha Inversión. Aunque es posible que una Inversión sea enajenada en cualquier momento, se espera generalmente que la Desinversión de la mayoría de las Inversiones no ocurra sino hasta varios años después de haberse hecho dicha inversión. Si bien el Administrador buscará diseñar desde un inicio estrategias que aumenten las opciones de salida y, como consecuencia, las valuaciones de los activos, las Inversiones generalmente no son valores o activos líquidos, por lo que es muy poco probable que exista un mercado con alta liquidez disponible para los valores o activos propiedad del Fideicomiso al momento de su Desinversión, por lo que podría afectar adversamente o imposibilitar las Distribuciones a los Tenedores de Certificados. La dificultad para llevar a cabo una Desinversión podría ser mayor en el caso de Inversiones en las que el Fideicomiso adquiera una posición minoritaria (entendiéndose éstas como aquellas Inversiones de carácter minoritario en las que la influencia del Fideicomiso sobre su administración y operación podrá ser limitada, y su control corresponder a terceros) y el Administrador no logre negociar mecanismos de salida adecuados. En caso que las Inversiones no puedan liquidarse de manera ordenada, las mismas podrían tener que liquidarse de manera apresurada en operaciones en las que los términos no sean favorables al Fideicomiso. En dicho caso, los rendimientos sobre las Inversiones y las Distribuciones a los Tenedores serían afectados.

Emisiones Subsecuentes.

Una vez que se hayan llevado a cabo Inversiones en Sociedades Promovidas, el Fideicomiso podría decidir aportar fondos adicionales a dicha Sociedad Promovida o podría tener la oportunidad de incrementar su inversión en dicha Sociedad Promovida. Sin embargo, no existe garantía alguna en que el Fideicomiso vaya a realizar Inversiones Subsecuentes o que contará con fondos suficientes para realizar alguna o todas las Inversiones antes referidas. Cualquier decisión por parte del Fideicomiso de no realizar una Inversión Subsecuente o su incapacidad para realizar dichas Inversiones, podría tener un efecto significativo adverso en dicha Sociedad Promovida o, podría resultar en una oportunidad pérdida para el Fideicomiso para incrementar su participación en una operación exitosa. En caso de que el Fideicomiso no participe en una operación que implique una Inversión Subsecuente y que otros inversionistas aporten el financiamiento requerido para ello, la participación del Fideicomiso en dicha Sociedad Promovida podría diluirse significativamente.

El Fiduciario podría no estar en condiciones de verificar de forma independiente el ejercicio de los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las Sociedades Promovidas.

El Fiduciario supervisará a las Sociedades Promovidas y ejercerá los derechos que tenga respecto de las mismas (incluyendo los derechos corporativos y patrimoniales) a través del Administrador. El Fiduciario podría no contar con controles internos adecuados

para supervisar la forma en que dichos derechos corporativos y patrimoniales sean ejercidos en beneficio de los Tenedores, lo que podrá resultar en daños, pérdidas o retrasos para el Fideicomiso y por lo tanto en menores Distribuciones.

Riesgo de valuación de las Inversiones.

Dependiendo de las características de las Inversiones, la valuación de las mismas podría enfrentar dificultades como consecuencia de la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados o de la propia Inversión. Con respecto a la valuación de las Inversiones, las valuaciones del Administrador pueden utilizar métodos de valuación que pueden diferir de los métodos de valuación utilizados por otros fondos, compañías o la práctica de la industria. Una valuación incorrecta podría afectar la posibilidad de obtener rendimientos de las Inversiones y consecuentemente la posibilidad de los Tenedores de recibir Distribuciones.

La valuación de las Inversiones se realizará por un valuador independiente. A pesar de que el Administrador establecerá un diálogo con el Valuador Independiente respecto del proceso de valuación, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias verificarán o revisarán dichas valuaciones o los procesos conforme a los cuales se realizarán.

Riesgos de contingencias desconocidas respecto de las Inversiones.

Las Inversiones se realizarán con base en la información obtenida por el Administrador en el proceso de evaluación de dichas Inversiones y, en su caso, con base en declaraciones realizadas por la contraparte respectiva en los instrumentos en los que se documente la Inversión. En la medida que el proceso de evaluación del Administrador o dichas declaraciones no revelen contingencias importantes que se susciten con posterioridad a la fecha en que se realice la Inversión, la posibilidad del Fideicomiso de recuperar su inversión podría estar limitada o ser inexistente, lo que podrá generar pérdidas para el Patrimonio del Fideicomiso y a su vez podría disminuir los rendimientos a ser distribuidos a los Tenedores.

El Fideicomiso estará sujeto a un riesgo de concentración en virtud del número limitado de Inversiones.

Si bien el Contrato de Fideicomiso contempla promover la diversificación de las Inversiones e incluye la existencia de limitantes de concentración, dichas limitantes se establecen respecto del Monto Máximo de la Inversión y no del Capital Invertido.. En virtud de lo anterior, es posible que una Inversión se ubique dentro de los parámetros permitidos respecto del Monto Máximo de la Emisión, pero represente una parte significativa del Capital Invertido. Adicionalmente, las limitantes de concentración podrían ser superadas con la autorización del Comité Técnico. Con excepción de dichas limitaciones, el Contrato de Fideicomiso no establece restricciones de concentración adicionales. Debido a que el Fideicomiso sólo puede realizar un número limitado de Inversiones y debido a que muchas de las Inversiones involucran un alto grado de riesgo, una responsabilidad por daños y perjuicios significativa o el bajo rendimiento de solo algunas Inversiones podrían afectar de manera considerable los ingresos que pudiera recibir el Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores.

El Administrador negociará los instrumentos de Inversión y Desinversión en cada caso específico.

El Administrador, dentro de las funciones que se le atribuyen conforme al Contrato de Fideicomiso, estará encargado de negociar los términos de los instrumentos de inversión y de desinversión correspondientes a cada Inversión o Desinversión, según sea el caso. A pesar de que el Administrador ha venido integrando el portafolio de Inversiones Potenciales, a la Fecha Inicial de Emisión no se cuenta con proyectos específicos de instrumentos de inversión y de desinversión. En el Contrato de Fideicomiso solamente se establecen ciertos requisitos mínimos para dichos instrumentos, por lo que los mismos pueden variar significativamente dependiendo del tipo de Inversión que se realizará y de la Sociedad Promovida en la que se realice cada Inversión. Si bien el Administrador buscará obtener los mejores términos y condiciones a favor del Fideicomiso, dichos instrumentos de Inversión no contendrán, salvo por ciertas disposiciones básicas, disposiciones específicas predeterminadas, por lo que los derechos y protecciones, así como las obligaciones a favor o a cargo del Fideicomiso, según sea el caso, dependerán de cada negociación en particular. En caso de que el Administrador no logre negociar términos y condiciones adecuados, el Fideicomiso podría no contar con protecciones adecuadas, lo que a su vez podría resultar en menores ganancias o pérdidas para el Fideicomiso y, por lo tanto, menores Distribuciones. Este riesgo podría ser mayor en el caso de Inversiones en las que el Fideicomiso adquiera una posición

minoritaria (entendiéndose éstas como aquellas Inversiones de carácter minoritario en las que la influencia del Fideicomiso sobre su administración y operación podrá ser limitada y su control, corresponder a terceros).

La ejecución de los instrumentos de Inversión y de Desinversión podría presentar dificultades.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, los instrumentos de Inversión y de Desinversión deberán contar con ciertas disposiciones básicas. Adicionalmente, el Administrador buscará que los instrumentos de Inversión y de Desinversión incorporen disposiciones contractuales que son comunes para Inversiones y Desinversiones similares a las que realizará el Fideicomiso. Dichas disposiciones contractuales podrán consistir en opciones o estructuras que permitan la Desinversión, disposiciones que restrinjan la transferencia de dichas Inversiones, restricciones a competir, esquemas respecto de la generación o distribución de rendimientos, esquemas de ajustes de participación, cláusulas de indemnización u otras. En su caso, cualquier ejecución de dichas disposiciones tendría que solicitarse a los órganos judiciales o arbitrales competentes. Tratándose de órganos judiciales, es posible que los jueces o tribunales correspondientes no estén acostumbrados a interpretar disposiciones similares, por lo que no puede asegurarse que dichos órganos judiciales den a las disposiciones antes mencionadas los efectos deseados por las partes que hayan negociado los instrumentos de Inversión y de Desinversión. En el caso que las mencionadas disposiciones no puedan ejecutarse, los ingresos al Fideicomiso podrían ser menores a los inicialmente considerados al realizar la Inversión.

El incumplimiento de los Criterios de Inversión o los Requisitos de Diversificación con posterioridad a la realización de una Inversión podría afectar adversamente a los Tenedores.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, al realizase cada Inversión, deberán cumplirse los Criterios de Inversión y los Requisitos de Diversificación. Sin embargo, con posterioridad a la fecha de inversión, dichos Criterios de Inversión o Requisitos de Diversificación podrían incumplirse, exponiendo al Fideicomiso al riesgo de concentración en las Inversiones descrito en el factor de riesgo “El Fideicomiso estará sujeto a un riesgo de concentración en virtud del número limitado de Inversiones”. Asimismo, en la medida que dichos Criterios de Inversión o Requisitos de Diversificación se incumplan, las Inversiones podrían no ser acordes con el objetivo o régimen de inversión aplicable a ciertos Tenedores. En ese caso, dichos Tenedores podrían tener que verse forzados a disponer de los Certificados, en cuyo caso, dado el riesgo descrito en “El mercado para los Certificados podría estar limitado o podría no desarrollarse”, dichos Tenedores podrían no recuperar, en todo o en parte, el precio de compra pagado inicialmente por los Certificados. Adicionalmente, en caso de que la residencia de las Sociedades Promovidas o las principales operaciones de las mismas fueran reubicadas fuera de México, las Sociedades Promovidas podrían verse sujetas a impuestos adicionales y otras consecuencias fiscales, que pudieran afectar adversamente los retornos sobre las Inversiones y, por tanto, las Distribuciones a los Tenedores.

Es posible que, respecto de Desinversiones, se realicen retenciones de impuestos a una tasa de retención distinta a la que debiera aplicarse.

Debido a que actualmente las disposiciones fiscales no prevén reglas particulares en materia de retención de impuestos u otras cargas fiscales para inversiones efectuadas a través de fideicomisos regulados en la fracción I de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, es posible que ante una Desinversión, la contraparte o pagador respectivo, de manera errónea, pretenda efectuar una retención a una tasa distinta a la que debería corresponderle a cada Tenedor, argumentando la imposibilidad de identificar el régimen fiscal aplicable a cada uno de los mismos. Una descripción a mayor detalle del tratamiento fiscal a las Distribuciones se encuentra en la sección “VII. Consideraciones Fiscales” del Prospecto.

Para evitar lo anterior y lograr que a cada Tenedor se le aplique la retención o exención que según le corresponde conforme a las disposiciones fiscales, en el Contrato de Fideicomiso se han establecido reglas de administración y control, consistentes en que cada Tenedor deberá proporcionar su régimen fiscal y sus características particulares según lo requiera el Fiduciario para poder aplicar la retención o exención que corresponda.

En caso de que algún Tenedor no proporcione la información requerida, el Fiduciario o la Persona que esté obligada en los términos de la legislación aplicable a realizar la retención, estará facultada para retener a dicho Tenedor, la cantidad que resulte de aplicar a las Distribuciones la tasa máxima de ISR conforme a la LISR vigente en el ejercicio de que se trate de conformidad con la legislación vigente. En caso de que el Fiduciario u otra persona deban realizar las citadas retenciones, los montos distribuibles a los

Tenedores que no hayan proporcionado debidamente dicha información, podrían disminuir y por tanto afectar adversamente a los Tenedores respectivos. Una descripción a mayor detalle del tratamiento fiscal a las Distribuciones se encuentra en la sección "VII. Consideraciones Fiscales" del Prospecto.

Celebración de otros convenios o convenios complementarios "side letters" por parte del Fideicomitente con inversionistas de otros Fondos Balam distintos al Fideicomiso.

El Fideicomitente y/o el Fondo Balam podrán celebrar otros convenios o convenios complementarios ("Side Letters") con uno o más Inversionistas del Fondo Balam. Dichos convenios podrán otorgar ciertos derechos al inversionista respectivo para realizar una inversión en el Fondo Balam, en términos distintos a los establecidos en el Prospecto. Cualesquiera de dichos términos, incluyendo con relación a (i) apartarse de ciertas inversiones, (ii) obligaciones de reportar del Fondo Balam, (iii) transferencias a afiliadas, (iv) oportunidades de coinversión, (v) derechos de salida derivado de cargas impositivas o regulatorias adversas, o (vi) cualquier otro asunto descrito en el convenio complementario respectivo, podría ser más favorable que aquellos ofrecidos a cualquier otro inversionista. Además, el Fideicomitente y/o el Fondo Balam podrán permitir que ciertos socios empresariales, y otros "amigos y familiares ("ontrap and family)" del Fideicomitente, puedan, directa o indirectamente, invertir en el Fondo Balam en términos que podrían ser más favorables a aquellos ofrecidos a los demás inversionistas, incluyendo con relación al pago de la Comisión de Administración y de la Distribución por Desempeño. Si el Fideicomitente y/o el Fondo Balam respectivo celebran un convenio complementario otorgando a un inversionista derechos para apartarse de ciertas inversiones o de retirar su Participación en un Fondo Balam, podría incrementar la Participación a pro-rata de otros inversionistas respecto de dicha inversión en particular (en caso de que se hubiere optado por apartarse) o respecto de todas las inversiones futuras (en caso de retiro).

c.3 Factores de Riesgo relacionados con las Sociedades Promovidas

Las Sociedades Promovidas pueden no contar con un régimen de gobierno corporativo adecuado.

Las Sociedades Promovidas en que se realicen Inversiones en Capital no necesariamente contarán con regímenes de gobierno corporativo similares a los aplicables a las sociedades anónimas bursátiles y sus esquemas de gobierno corporativo podrán no otorgar al Fideicomiso protecciones suficientes respecto de su participación en su capital social. En el caso que el Administrador no pueda negociar e implementar protecciones suficientes o esquemas o procesos de gobierno satisfactorios, el Fideicomiso contará únicamente la protección corporativa en su carácter de accionista de las Sociedades Promovidas que le otorgue la legislación aplicable, que podría no ser suficiente para el tipo de inversión de que se trata, lo que podría resultar en menores ganancias o pérdidas para el Fideicomiso y, por lo tanto, menores Distribuciones a los Tenedores.

Riesgo de administración en las Inversiones.

Las Sociedades Promovidas podrían depender de los servicios de ciertos individuos clave para su administración, cuya pérdida podría afectar adversamente el desempeño de las Inversiones respectivas. A pesar de que el Administrador monitoreará la administración de cada Inversión, la administración de cada Sociedad Promovida tendrá la responsabilidad de la administración diaria de las Inversiones respectivas. Existe el riesgo de que las Sociedades Promovidas no sean administradas de forma adecuada o eficiente y como resultado se pudiera afectar adversamente el desempeño de las Inversiones respectivas y por consecuencia las Distribuciones a los Tenedores.

Las Inversiones en las Sociedades Promovidas tienen liquidez limitada.

Se espera que el Fideicomiso realice primordialmente Inversiones en el capital de empresas privadas. Como resultado, en términos generales habrá una limitada posibilidad de comerciabilidad de dichos títulos, y los mismos y dichas Inversiones podrían declinar en su valor hasta en tanto se realiza su venta. Más aún, el Fideicomiso podrá considerar necesario vender las Inversiones a descuento o vender a lo largo de periodos extendidos de tiempo la participación en una Sociedad Promovida. Por lo tanto, se espera que las Inversiones por regla general no sean vendidas durante algunos años y que permanezcan con baja liquidez y dificultad para determinar con exactitud su valor de mercado. Por ejemplo, no se puede calendarizar con precisión la Desinversión de una Inversión específica, ni hay certeza de la fecha en que se pueda vender una participación accionaria a un tercero, ni que se reciba el precio esperado por una Inversión, ni que una colocación en oferta pública se dará en los momentos y a los precios esperados. En caso de

que el Fideicomiso no pueda disponer de la Inversión respectiva o tuviera que disponer de ella a un precio bajo dada la falta de liquidez del mercado, las cantidades pagaderas al Fideicomiso se verían disminuidas y, por lo tanto, el monto de las Distribuciones a los Tenedores.

El incumplimiento en la entrega de información o documentación por las Sociedades Promovidas podría afectar al Fideicomiso y a los Tenedores.

En la negociación de los Instrumentos de Inversión respectivos, tratándose de Inversiones de Capital en los que el Fideicomiso no controle a la Sociedad Promovida, el Administrador deberá procurar implementar mecanismos conforme a los cuales la Sociedad Promovida entregue al Administrador o al Fiduciario aquella información y documentación que se requiera, entre otros, para que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones de reportar en términos de la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables con la antelación requerida para dar cumplimiento a las mismas. En el caso que alguna Sociedad Promovida incumpla con dichas obligaciones, el Fideicomiso no podrá cumplir con dichas obligaciones, en cuyo caso podrá estar sujeto a sanciones por parte de la autoridad competente, y los Tenedores podrán no contar con la información necesaria para conocer el comportamiento de las Inversiones respectivas.

c.4 Factores de Riesgo relacionados con el Comité de Inversión y el Administrador

Los Tenedores de los Certificados serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso será confiada principalmente al Comité de Inversión y al Administrador.

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. Salvo por aquellos derechos de participación descritos en la sección "III. Estructura de la Operación – 6. Políticas Generales de la Emisión y Protección de los Intereses de los Tenedores – 6.1 Políticas Generales de la Emisión" del Prospecto, el Fideicomiso no permitirá que los Tenedores de los Certificados se involucren activamente en la administración y negocios del Fideicomiso. Excepto por lo establecido en el Prospecto, las Inversiones que serán realizadas por el Fideicomiso todavía no están identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores de los Certificados dependerán de la capacidad del Comité de Inversión y del Administrador para identificar e instruir al Fiduciario, sujeto a los requisitos de aprobación descritos en el Fideicomiso, que realice las Inversiones y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. Salvo por los supuestos limitados descritos en el Prospecto, los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se utilizará para decidir si se realiza o no una Inversión en particular. Las decisiones de inversión y desinversión pueden afectar adversamente los rendimientos del Fideicomiso y, por consecuencia, a las Distribuciones a los Tenedores, si el comportamiento de las Inversiones es menor a las expectativas proyectadas.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador gozará de facultades amplias para administrar las Inversiones y las Desinversiones, así como la aplicación de recursos en los términos del Contrato de Fideicomiso, sujetas únicamente a las limitaciones y restricciones previstas en dichos contratos.

Ausencia de historial de riesgo de operación.

El Administrador y el Fideicomitente son sociedades que aún no tienen un historial de operación suficientemente dilatado como para que un inversionista pueda basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro. Sin embargo, los funcionarios de TRG Group, BK Group y Vouching Group, que forman parte del equipo de trabajo, han tenido experiencia significativa en hacer inversiones en desarrollos inmobiliarios y en capital privado en México. Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la sección "V. El Administrador y el Fideicomitente" del Prospecto. El desempeño de estas inversiones en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones del Fideicomiso.

El Administrador podría tener dificultades en identificar oportunidades de inversión.

Aun cuando el equipo de TRG Group, BK Group y Vouching Group tiene experiencia en la identificación de oportunidades de inversión del tipo propuesto para el Fideicomiso, no existe ninguna certeza de que al Administrador le sean presentadas ni que el

equipo de TRG Group, BK Group y Vouching Group tenga la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de Inversiones oportunas para el Administrador con el fin de invertir el monto total destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro del Período de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores podría verse afectado adversamente.

Remoción y Renuncia del Administrador.

La remoción o renuncia del Administrador solamente puede ocurrir en circunstancias limitadas y conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Dichas circunstancias se describen con detalle en la sección "III. Estructura de la Operación – 3. Descripción de los Documentos de la Operación – 3.2 Contrato de Administración – 3.2.5 Remoción y Renuncia del Administrador; Eventos de Sustitución del Administrador". Cualquier remoción o renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso puede tener consecuencias significativamente adversas para el Fideicomiso y, por lo tanto, para los Tenedores, en ciertas circunstancias, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la imposibilidad de encontrar un reemplazo competente, situaciones en las que, socios de inversión, acreedores y otros terceros hayan impuesto condiciones respecto de la participación continua del Administrador en las Inversiones. No se ha identificado o contratado a un posible administrador sustituto del Administrador.

En el caso que el Administrador sea sustituido conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador podría conservar el derecho a recibir ciertas Comisiones del Administrador. Adicionalmente, en caso de que el Administrador sea sustituido en relación con una Sustitución sin Causa, el Administrador tendrá el derecho a adquirir, a su discreción, una porción o la totalidad de las Inversiones que haya realizado el Fideicomiso, al precio que se determine según se describe en la sección "III. Estructura de la Operación – 3. Descripción de los Documentos de la Operación – 3.2 Contrato de Administración – 3.2.5 Remoción y Renuncia del Administrador; Eventos de Sustitución del Administrador – Sustitución sin Causa" del Prospecto.

Asimismo, puede darse el supuesto que el Administrador sea removido y no se den por terminados los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar de recibir la Distribución de Desempeño y por tanto que el Comité de Inversión continúe tomando las decisiones y realizando recomendaciones respecto de Inversiones y Desinversiones hasta que, en su caso, los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar se den por terminados como resultado de una Decisión Conjunta de conformidad con lo establecido para tales efectos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

Para una descripción detallada de los supuestos de remoción y sustitución del Administrador, ver la sección "III. Estructura de la Operación – 3. Descripción de los Documentos de la Operación – 3.2 Contrato de Administración – 3.2.5 Remoción y Renuncia del Administrador; Eventos de Sustitución del Administrador" del Prospecto, y para una descripción detallada de las consecuencias respecto de la Distribución por Desempeño, ver la sección "III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – 1.3 Estructura del Fideicomiso y sus Inversiones – 1.3.7 Distribución por Desempeño en Caso de Sustitución sin Causa" del Prospecto.

Conflictos de Interés.

Eventualmente, las Inversiones podrían colocar al Comité de Inversión o al Administrador en situaciones en las que sus intereses, ya sea como miembro de TRG Group, BK Group, Vouching Group o de cualquier otra manera, sean contrarios a los intereses del Fideicomiso. En el curso ordinario de sus negocios, cada una de TRG Group, BK Group y Vouching Group se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas, clientes de TRG Group, BK Group y Vouching Group, inversiones de TRG Group, BK Group y Vouching Group o vehículos de inversión de TRG Group y BK Group Vouching Group pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores. El Comité de Inversión y el Administrador procurarán tomar decisiones que tomen en cuenta el mejor interés del Fideicomiso, sin embargo, no existe la certeza de que un resultado no sea más ventajoso para otros inversionistas, que para el Fideicomiso y, por tanto, para los Tenedores.

Conforme a lo descrito en la sección "III. Estructura de la Operación – 6. Políticas Generales de la Emisión y Protección de los Intereses de los Tenedores – 6.2 Mecanismos de Protección de los Intereses de los Tenedores / Gobierno Corporativo del Fideicomiso – 6.2.4 Comité Técnico" del Prospecto, en ciertos casos en los que se pudiera generar un conflicto de interés y en particular en los casos en los que se pretenda llevar a cabo operaciones con Personas Relacionadas, el Comité Técnico deberá

aprobar las operaciones respectivas como un Asunto Reservado. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no participarán en las resoluciones de Asuntos Reservados. Sin embargo, no puede asegurarse que dichos procesos sean suficientes para mitigar en su totalidad los riesgos consistentes en conflictos de intereses.

Si dichos riesgos no se mitigan adecuadamente, el Comité de Inversión, el Administrador o Personas Relacionadas al Comité de Inversión o al Administrador pudieran recibir beneficios a costa del Fideicomiso y, por lo tanto, a costa de posibles Distribuciones a los Tenedores.

Adicionalmente, sujeto a ciertas condiciones descritas en el penúltimo y último párrafo de la sección "III. Estructura de la Operación – 3. Descripción de los Documentos de la Operación – 3.1 Contrato de Fideicomiso – 3.1.16 El Administrador – Derechos y Obligaciones del Administrador" del Prospecto, el Administrador podrá administrar y realizar inversiones independientes a las relacionadas con el Fideicomiso, por lo que el Fideicomiso pudiera no invertir en operaciones tan rentables como las que administre el Administrador.

Participación de Funcionarios Clave.

El Administrador contará con un equipo de personas con experiencia en la inversión en proyectos inmobiliarios y fondos de capital privado o estructuras similares, incluyendo experiencia en la identificación, análisis por valuación y negociación de inversiones del tipo de aquellas que podrá realizar el Fideicomiso. En el caso que cualquiera de dichos Funcionarios Clave deje de prestar sus servicios al Administrador, el Administrador podría no encontrar sustitutos adecuados. En dicho caso, la capacidad del Fideicomiso de realizar Inversiones o Desinversiones en términos favorables para el Fideicomiso podría verse afectada, lo que tendría un efecto negativo en los rendimientos o valor de las Inversiones y consecuentemente en las Distribuciones a ser realizadas a los Tenedores.

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración contienen disposiciones conforme a las cuales los Funcionarios Clave se encuentran obligados a dedicar una porción de su tiempo a las actividades del Fideicomiso. En la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, los Funcionarios Clave podrán dedicar una parte de su tiempo a actividades distintas de aquellas relacionadas con el Fideicomiso. En el caso que los Funcionarios Clave se distraigan de la realización de las actividades del Fideicomiso y no sean sustituidos, se podría destituir al Administrador, dar por terminado anticipadamente el Periodo de Inversión o resultar en un Evento de Incumplimiento. Ver los factores de riesgo "– Factores de Riesgo relacionados con el Administrador – Remoción y Renuncia del Administrador" y "– Factores de Riesgo relacionados con la Estructura del Fideicomiso – En caso de un Evento de Incumplimiento, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso pudiera no ser inmediata ni en precios de mercado" que describen los riesgos correspondientes.

En virtud de sus responsabilidades en relación con otras actividades, ciertos miembros del Administrador podrían adquirir información confidencial, o información materialmente importante no disponible al público en general o que se encuentre restringida desde el inicio de ciertas transacciones en algunos valores. Por lo tanto, el Administrador no podrá actuar o manejar libremente dicha información. En virtud de estas restricciones, el Administrador no podría iniciar una transacción que de otra manera no hubiere iniciado y tampoco podría vender una inversión que de alguna otra manera no hubiere vendido de no haber contado con la información referida en este párrafo.

El Co-inversionista se liberará de sus obligaciones en ciertos supuestos.

Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, en ciertos supuestos ahí previstos, el Coinversionista se liberará de ciertas obligaciones derivadas del mismo, incluyendo su obligación de participar en las Inversiones Balam y de mantener la titularidad de las Inversiones Balam hasta que el Fideicomiso desinvierta las mismas. En dichos supuestos, los actos del Co-inversionista, incluyendo, por ejemplo, la venta de su participación en las Inversiones Balam por separado del Fideicomiso en caso de que Balam Administradora deje de ser Administrador conforme al Contrato de Administración, podría afectar adversamente al Fideicomiso.

Pago de la Comisión de Administración.

Conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, Balam Administradora con el carácter de administrador de las Inversiones, tiene el derecho de recibir una Comisión de Administración, como contraprestación por sus servicios. El pago de

una parte de dicha comisión no depende de la realización o del éxito de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, sino que será pagadera al Administrador independientemente de que el Fiduciario haya realizado Inversiones o no, o que dichas Inversiones hayan generado exitosamente los retornos esperados. En consecuencia, el pago de la Comisión de Administración puede afectar de manera adversa las expectativas de rendimiento de los inversionistas de los Certificados en caso de que las Inversiones hechas por el Fiduciario no generen los recursos suficientes para pagar la Comisión de Administración.

No obstante lo anterior, en relación con la Serie B el Administrador no percibirá honorarios en concepto de Comisión de Administración.

c.5 Factores de Riesgo relacionados con la Estructura del Fideicomiso

Como un fideicomiso de reciente creación, no tenemos historial operativo y podríamos ser incapaces de operar exitosamente el negocio o de implementar nuestra estrategia de negocios tal como se describe en el presente Reporte Anual.

El Administrador fue constituido con fecha 18 de julio del 2013 y el Fideicomiso el 14 de marzo de 2016, y comenzó operaciones sustanciales al emitir los Certificados en la Fecha Inicial de Emisión y al llevar a cabo las Inversiones y las demás actividades descritas en la sección “III. Estructura de la Operación – 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones”. Por lo tanto, ni el Fideicomiso, ni el Administrador, cuentan con un historial operativo o de negocios respecto de la operación y administración de inversiones suficiente para poder realizar una valoración del éxito de su trayectoria de gestión, y están sujetos a todos los riesgos e incertidumbres asociadas con cualquier negocio que está en una fase de desarrollo y gestión inicial, lo que no permitiría generar ingresos y podría ocasionarnos incurrir en mayores gastos que los estimados o en gastos no esperados, y podría hacer que no cumplan exitosamente con los objetivos de negocio y, por lo tanto, el valor de mercado y liquidez de los Certificados podría disminuir sustancialmente.

Si la estrategia no es exitosa, el Fideicomiso podría verse imposibilitado para hacer cualquier cambio oportuno a la misma o para obtener o maximizar los rendimientos de los Certificados. No se puede asegurar que se podrá implementar la estrategia exitosamente y, por lo tanto, la inversión en los Certificados está sujeta a un alto grado de riesgo, lo cual podría impactar el precio de los Certificados y su liquidez.

A pesar de que el equipo directivo del Administrador cuenta con experiencia en la administración de grandes y complejas organizaciones en mercados de países emergentes, así como en actividades de inversión, banca de inversiones, private equity y desarrollo inmobiliario, entre otras, el desempeño previo en dichas actividades no necesariamente es indicativo de resultados futuros, incluyendo su capacidad de administrar las Inversiones y Desinversiones. Adicionalmente, no tiene experiencia operando un fideicomiso mexicano que cotiza en bolsa, y el Administrador, así como su personal, carece de experiencia respecto de la operación y administración de un fideicomiso mexicano que cotiza en bolsa, lo que incluye inexperiencia respecto de la preparación y revelación de reportes periódicos completos y puntualmente, y respecto del cumplimiento de disposiciones en materia de gobierno corporativo. La inexperiencia de nuestro Administrador y su personal respecto a la administración de un fideicomiso mexicano que cotiza en bolsa, podría afectar nuestra capacidad para cumplir con nuestros objetivos. La LMV y las disposiciones derivadas de la misma son sumamente técnicas y complejas, y nuestra incapacidad para cumplir con estas leyes y disposiciones podría obligarnos a pagar impuestos adicionales, intereses o penalizaciones, podría resultar en multas por parte de las autoridades de valores, o podría resultar en la cancelación o suspensión de la cotización de los Certificados. No se puede asegurar que el Administrador y el Fideicomiso serán capaces de cumplir satisfactoriamente con las disposiciones aplicables, ni el impacto que lo anterior pudiera tener en el valor de mercado y liquidez de los Certificados.

El Patrimonio del Fideicomiso es limitado.

La única fuente de pago de las Distribuciones será el Patrimonio del Fideicomiso. En la medida que las Inversiones no generen rendimientos y no sean desinvertidas, no se pagarán Distribuciones. Los Certificados no constituirán obligaciones de pago a cargo del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, ni del Fiduciario salvo, en este último caso, con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, del Intermediario Colocador, o de cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias. Los Tenedores de los Certificados no tendrán acción alguna en contra de cualquiera de ellos en relación con los pagos a realizarse en términos de los Certificados.

El Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para pagar Comisiones de Administración.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario utilizará los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para pagar la Comisión de Administración al Administrador, por lo que los fondos disponibles para realizar Distribuciones y para fondear Inversiones se verán reducidos por los montos que se paguen al Administrador por ese concepto.

El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones, impuestos y otras cantidades.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo a las Personas Indemnizadas, en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, y al Intermediario Colocador en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Colocación. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos con respecto a dichas reclamaciones. Adicionalmente, dichos recursos pueden utilizarse para pagar impuestos en la medida que los montos segregados para dichos propósitos sean insuficientes. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para realizar Distribuciones y para fondear Inversiones se verían reducidos, lo que podrá afectar negativamente las cantidades que los Tenedores los Certificados de otra forma hubieran tenido derecho a recibir.

El Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para pagar gastos que pueden ser inciertos.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los recursos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso podrán ser utilizados para pagar Gastos de Inversión, Gastos del Fideicomiso y Gastos Iniciales de la Emisión, cuyos montos no son conocidos a la Fecha de Cierre. El Administrador tendrá la facultad de determinar el nivel o la necesidad de dichos gastos. Las cantidades que se utilicen para el pago de dichos gastos y los recursos que se utilicen para pagar otros conceptos, incluyendo Comisiones del Administrador y Distribuciones por Desempeño, podrán disminuir los recursos disponibles para realizar Inversiones y para hacer Distribuciones a los Tenedores.

El Fideicomiso y las sociedades mediante las que invierta pueden ser sujetos de demandas o reclamaciones o incurrir en pasivos derivados de sus operaciones de inversión y desinversión.

El Fideicomiso directa o indirectamente celebrará, en el cumplimiento de los fines del mismo, operaciones y tendrá relaciones jurídicas con diversos terceros, incluyendo terceros con los cuales se negocia la realización de Inversiones o Desinversiones. Cualquiera de dichos terceros podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso. Dichas demandas o reclamaciones podrán basarse en diversas consideraciones dependiendo del caso en particular.

En el caso que se inicie una demanda o reclamación en contra del Fideicomiso, la misma podría resultar en una obligación de pago a cargo del patrimonio del Fideicomiso o en un embargo u otro tipo de afectación al Patrimonio del Fideicomiso. Dichas obligaciones, embargos o afectaciones podrán tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores y podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones.

En caso de un Evento de Incumplimiento, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso pudiera no ser inmediata ni en precios de mercado.

Si ocurriera un Evento de Incumplimiento, y conforme a los términos del Fideicomiso, se declara el vencimiento anticipado de los Certificados, la Asamblea de Tenedores tendría que decidir sobre todo lo relacionado con la venta o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. No existe certeza de que, si esto ocurre, habrá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o que, si hubiera dicho mercado, qué precio se obtendría por los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En un escenario de liquidación, es posible que los ingresos obtenidos por la venta de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso sean menores al valor de mercado de dichos activos o que el valor de mercado al momento de su liquidación sea desfavorable, en cuyo caso, el pago de cualquier Distribución sobre los Certificados podría verse afectado de manera adversa o bien podría no haber pago alguno de Distribuciones.

La estructura fiscal del Fideicomiso puede ser modificada o su interpretación puede cambiar.

Se pretende que el Fideicomiso califique 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 2023, sujeto al cumplimento de los requisitos correspondientes. Aun cuando el régimen fiscal relativo al Fideicomiso se encuentra previsto en la fracción I de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2023 a la fecha del Prospecto, las autoridades fiscales no han emitido reglas particulares para los inversionistas de este tipo de vehículos. Dichas reglas podrían cambiar el análisis contenido en el Prospecto y las expectativas respecto al tratamiento fiscal del Fideicomiso.

Sin embargo, es posible que dicho régimen no sea aplicable al Fideicomiso por diversas razones, incluyendo por cualquier modificación a las disposiciones legales que lo contemplan o porque las autoridades fiscales correspondientes consideren que el Fideicomiso no cumple con los requisitos aplicables. En dicho supuesto, es posible que las autoridades fiscales consideren que el Fideicomiso es un fideicomiso empresarial para efectos fiscales, de ser así tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de la LISR.

De acuerdo con lo anterior, en caso de que el Fideicomiso fuese considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, el Fiduciario deberá determinar un resultado fiscal que deberá ser acumulado por los Tenedores en la proporción que les corresponda, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, pudiendo acreditar en esa misma proporción, el monto de los pagos provisionales efectuados por el Fiduciario. La pérdida fiscal que en su caso se determine, sólo podrá ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través del mismo Fideicomiso.

Adicionalmente, el hecho de que el Fideicomiso pueda ser considerado como un fideicomiso empresarial, podría someter al Fideicomiso al riesgo de concurso mercantil y/o hacer responsables a los Tenedores por el incumplimiento de las obligaciones que por su cuenta deba cumplir el Fiduciario, lo cual, a su vez, podría resultar en afectaciones a los Tenedores.

En caso de que resulte procedente, el Fiduciario buscará recuperar de las autoridades fiscales correspondientes los pagos del impuesto al valor agregado que realice. La posibilidad de dicha recuperación dependerá de diversos factores que son inciertos a esta fecha.

La información para que los Tenedores cumplan con sus obligaciones fiscales es limitada. El cumplimiento de las obligaciones fiscales de cada Tenedor y su complejidad podrá variar dependiendo del Tenedor y los ingresos.

Cada uno del Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador y los Tenedores serán individualmente responsables del cumplimiento de sus respectivas obligaciones fiscales, así como del entero de los impuestos y demás contribuciones causadas por virtud del Fideicomiso, en términos de las leyes aplicables.

La información disponible a los Tenedores y aquella contenida en los reportes e información que tiene que preparar el Fiduciario o el Administrador conforme a legislación aplicable podría no ser suficiente para que los Tenedores cumplan estrictamente con sus obligaciones fiscales de entero y retención de impuestos, y podría no haber información disponible adicional para estos efectos.

Cada Tenedor deberá evaluar cómo cumplirá con sus obligaciones de carácter fiscal respecto de cualquier impuesto que le sea aplicable. El cumplimiento de dichas obligaciones fiscales podrá ser complejo y oneroso.

Las pérdidas derivadas de inversiones en Valores Permitidos podrían limitar la habilidad del Fideicomiso de realizar Inversiones.

Antes de invertir en las Inversiones, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, quién dará instrucciones al Fiduciario conforme a los lineamientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y que se describen en el Prospecto, invertirá los fondos que se encuentran en las Cuentas del Fideicomiso en Valores Permitidos. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso de invertir en Inversiones puede verse afectada de manera adversa. El Administrador no será responsable por las decisiones o directrices de inversión que dé al Fiduciario para las inversiones en Valores Permitidos, siempre que cumpla con los lineamientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Ciertas Inversiones y Desinversiones pueden no ser aprobadas afectando los rendimientos generados por el Patrimonio del Fideicomiso.

Conforme a lo descrito en la sección "III. Estructura de la Operación – 6. Políticas Generales de la Emisión y Protección de los Intereses de los Tenedores – 6.2 Mecanismos de Protección de los Intereses de los Tenedores / Gobierno Corporativo del Fideicomiso" del Prospecto, las Inversiones y Desinversiones que representen 5% (cinco por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, en tanto que las Inversiones que representen más del 10% (diez por ciento) de dicho Patrimonio del Fideicomiso deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores cuando pretenda realizarse con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (x) aquellas relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas del Fideicomitente así como del Administrador, o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (y) que representen un conflicto de interés y las Inversiones que representen más del 20% (veinte por ciento) de dicho Patrimonio del Fideicomiso deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no aprueben una Inversión que presente el Administrador, el Fideicomiso no estará facultado para realizar dicha Inversión y los Tenedores de los Certificados perderán dicha oportunidad de obtener rendimiento respecto de la misma. Adicionalmente, en el caso que el Comité Técnico rechace una Desinversión propuesta por el Administrador, podrá perderse la oportunidad de obtener rendimientos o de minimizar pérdidas respecto de la Inversión respectiva.

Lo anterior podría afectar los rendimientos del Fideicomiso y la disponibilidad de Distribuciones para los Tenedores.

Ciertas Inversiones y Desinversiones pueden ser aprobadas por el Comité de Inversión sin intervención del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

El Comité de Inversión podrá autorizar la realización de Inversiones o Desinversiones. Aquellas Inversiones o Desinversiones que no tengan que ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, es decir, aquellas que representen menos del 5% del Patrimonio del Fideicomiso podrán ser aprobadas por el Comité de Inversión del Administrador sin participación, directa o indirecta, de los Tenedores. Una Inversión o Desinversión que sea aprobada por Comité de Inversiones, no garantiza el éxito o el desempeño de la misma. En caso de que dicha Inversión o Desinversión no sea exitosa o no tenga un buen desempeño, las Distribuciones a los Tenedores se verían afectadas adversamente.

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

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

Apalancamiento por el Fiduciario.

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario exclusivamente podrá contratar pasivos hasta por el monto y conforme a las reglas que aprueben los Miembros Independientes y los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores. No obstante lo anterior y las limitaciones inherentes al proceso de aprobación, el nivel de apalancamiento del Fideicomiso podría ser alto si así se llegará a determinar por el Comité Técnico como un Asunto Reservado, lo que podría tener efecto en el Patrimonio del Fideicomiso, en la capacidad del Fiduciario de cumplir con tales pasivos y en los rendimientos de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

Coinversión con los Fondos Balam.

El Fideicomiso pretende invertir conjuntamente con los Fondos Balam en las mismas Inversiones Balam, en el mismo momento y en los mismos términos de conformidad con el Contrato de Coinversión. Las Inversiones Balam deberán representar como mínimo

un 30% (treinta por ciento) de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso calculadas al término del Periodo de Inversión. El Contrato de Coinversión requerirá que el Fideicomiso y los Fondos Balam realicen ciertas decisiones de manera conjunta, incluyendo, entre otras, votar para llevar a cabo las Inversiones Balam, distintas de Inversiones Subsecuentes cuando cualesquiera 2 (dos) de los Funcionarios Clave sean removidos o se separen de su cargo, pudiendo suspender el Periodo de Inversión. Cualquier incumplimiento del Contrato de Coinversión podría generar un efecto material adverso al Fideicomiso.

Las modificaciones a los esquemas de compensación del Administrador, incluyendo la Comisión por Administración, únicamente podrán ser adoptadas mediante Asamblea de Tenedores con la aprobación de un porcentaje elevado de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso cualesquiera modificaciones a los esquemas de compensación y Comisión por Administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador del Fideicomiso, miembros del Comité Técnico o cualquier tercero u órgano equivalente deberán ser sometidas a Asamblea de Tenedores, y dichas modificaciones únicamente podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación al momento en que tenga lugar la Asamblea de Tenedores que resuelva al respecto, por lo que, además de necesitar el consentimiento del Administrador para modificar sus esquemas de compensación, podría ser difícil para los Tenedores lograr dicha mayoría, lo que podría afectar adversamente a los Tenedores que quisieran llevar a cabo dicha modificación.

c.7 Factores de Riesgo relacionados con los Certificados

Los Certificados no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

La inversión en los Certificados implica invertir en instrumentos con características diferentes a aquéllas de instrumentos de deuda o aquellos instrumentos de capital en un mercado líquido, e implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en el Prospecto. Los Certificados no son recomendables para inversionistas que no estén familiarizados con este tipo de instrumentos. El Fideicomiso es un mecanismo de inversión en un fondo que no tiene un historial de operación y que pudiera no alcanzar sus objetivos de inversión. No hay garantía alguna de que los Tenedores de Certificados recibirán Distribución alguna en términos de los Certificados.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses o distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los Certificados. Los Certificados únicamente recibirán Distribuciones derivadas de los rendimientos generados por las Inversiones. Únicamente se pagarán Distribuciones en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún mecanismo que garantice el valor nominal o cualesquiera otras cantidades que sean pagaderas a su vencimiento de conformidad con los Certificados. Ni el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Fiduciario salvo, en este último caso, con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, ni el Intermediario Colocador, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago en términos de los Certificados. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones en términos de los Certificados, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Fiduciario, el Intermediario Colocador, ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones en términos de los Certificados. Los Tenedores, al adquirir los Certificados, adquieren con ellos el derecho a recibir, en su caso, una parte de los frutos, rendimiento o el valor residual de los bienes y derechos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

Los Tenedores pueden estar sujetos a Diluciones Punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital.

Los Certificados están sujetos a Llamadas de Capital. Sólo los Tenedores que sean titulares de Certificados en la Fecha de Registro que se establezca en las Llamadas de Capital pueden suscribir los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso por certificado. Si un Tenedor no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados que se

emitan en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado al Fideicomiso por el Tenedor que no acuda a la Llamada de Capital, no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a su Compromiso. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

Dicha Dilución Punitiva, se verá reflejada en (i) las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados (incluyendo Efectivo Excedente), ya que dichas Distribuciones y pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación al momento en que se lleven a cabo; (ii) los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se lleven a cabo; (iii) los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan en base al número de Certificados en circulación al momento en que se lleven a cabo; y (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los Certificados, dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor en la Emisión Inicial.

El incumplimiento por parte de los Tenedores en acudir a las Llamadas de Capital conforme a sus Compromisos puede limitar la capacidad del Fideicomiso de hacer dichas Inversiones.

Existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios y calendario de inversiones que se establece en el Prospecto, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice en Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios y calendario de inversiones.

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a sus Compromisos, a pesar de la existencia de las Diluciones Punitivas que se mencionan en el factor de riesgo inmediato anterior o de la posibilidad de transferir los Certificados a un tercero que si pueda acudir a la Llamada de Capital.

No existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

Las Distribuciones dependerán de la disponibilidad de ingresos provenientes de las Inversiones, la cual es incierta.

Las Distribuciones dependerán de la disponibilidad de rendimientos generados por las Inversiones. Dichos rendimientos dependerán de la capacidad del Administrador para identificar, negociar, implementar y cerrar tanto oportunidades de Inversión como de Desinversión. Asimismo, las Distribuciones dependen del rendimiento de las Sociedades Promovidas en las cuales se hacen Inversiones. No hay certeza de que el Administrador será capaz de localizar dichas oportunidades de una manera efectiva, que será capaz de implementarlas o cerrarlas exitosamente o que el rendimiento de las Sociedades Promovidas generará Distribuciones. Cualquier monto que se invierta en las Sociedades Promovidas o Activos puede perderse en su totalidad. Los posibles inversionistas deben considerar la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda hacer Distribuciones en lo absoluto o que el monto de dichas Distribuciones no se compare con otras oportunidades de inversión alternas.

El rendimiento de los Certificados puede ser menor al rendimiento bruto de las Inversiones.

Los rendimientos en efectivo de los Certificados podrán variar por diversas circunstancias y podrían ser inferiores al rendimiento bruto de las Inversiones. Dichos rendimientos pudieran verse reducidos por aquellas cargas impositivas que en su caso deban pagarse, directamente por las Sociedades Promovidas o cargas fiscales del Fideicomiso, así como cantidades que pudieran ser retenidas por las Sociedades Promovidas que hagan el pago. Dichos rendimientos también se verán afectados por el monto de los Gastos del Fideicomiso y los Gastos Iniciales de la Emisión, y las comisiones del Administrador, entre otros.

El mercado para los Certificados podría estar limitado o podría no desarrollarse.

Actualmente, el mercado secundario para los Certificados no existe, y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que la oferta de dichos Certificados se lleve a cabo. El precio al cual los Certificados pueden ser vendidos puede variar dependiendo de diferentes factores, tales como los niveles de tasas de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas que prevalezcan en México y la condición del Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso. Ni el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador ni sus respectivas afiliadas estarán obligados a desarrollar un mercado secundario para los Certificados. Si dicho mercado secundario no se desarrolla, la liquidez de los Certificados podría verse afectada de forma negativa y los Tenedores de los Certificados podrían verse en la situación de no poder vender dichos Certificados en el mercado para recuperar, total o parcialmente, el precio de compra pagado inicialmente por dichos Certificados. Si un mercado secundario sí se desarrollara, podría ocurrir que el mismo no continuara o podría no ser lo suficientemente líquido para permitir a los Tenedores vender sus Certificados.

Los Certificados no cuentan con dictamen crediticio alguno.

Ninguna agencia calificadora de valores emitirá dictamen o evaluación alguno acerca de la calidad crediticia de los Certificados.

Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le es aplicable.

La sección “VII. Consideraciones Fiscales” del Prospecto contiene una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, mantenimiento y venta de los Certificados. Dichas descripciones se basan exclusivamente en la apreciación de los asesores fiscales del Fideicomitente y no han sido validadas por Persona alguna. Es posible que la apreciación de dichos asesores y por consecuencia las mencionadas descripciones no sean consistentes con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras. Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal, incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o venta de los Certificados, o del Cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de cualquier legislación aplicable. Cada Tenedor debe consultar a sus propios asesores fiscales.

La descripción del régimen fiscal contenida en la sección “VII. Consideraciones Fiscales” del Prospecto no constituye asesoría de carácter fiscal para los Tenedores.

Los potenciales inversionistas, deberán considerar que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y a los Tenedores que se describe en el Prospecto (incluyendo el régimen fiscal aplicable al gravamen o exención de las Distribuciones o los ingresos derivados de ventas de los Certificados) no ha sido validado o verificado por la autoridad tributaria competente, por lo que se les recomienda consultar a sus propios asesores en materia fiscal.

Resulta importante tomar en cuenta que aun cuando el régimen fiscal relativo al Fideicomiso se encuentra previsto en la fracción I de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2023 las autoridades fiscales no han emitido reglas particulares ni facilidades para este tipo de vehículos. En el momento en que las autoridades fiscales emitan reglas al respecto, cada uno de los Tenedores deberá consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

Asimismo, el tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de dichos Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra,

la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas aplicables a su situación particular.

Existen restricciones a la transferencia de los Certificados Bursátiles.

El Contrato de Fideicomiso establece que la Persona o grupo de Personas que pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente, la titularidad del 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Cierre, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, en cualquier momento, requerirán de la autorización previa por parte del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición y que ésta surta plenos efectos.

Asimismo, el Contrato de Fideicomiso establece que la persona que no sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, una institución de crédito, una institución de seguros y fianzas, una casa de bolsa, o una sociedad de inversión que, o persona cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, que, con posterioridad a la Fecha Inicial de Emisión y antes de que termine el Periodo de Inversión, pretenda adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente, la titularidad de certificados en circulación, requerirán de la previa autorización del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición.

Con base en los términos del Contrato de Fideicomiso, aunque el Comité Técnico no adoptará medidas que hagan nugatorio el ejercicio de los derechos patrimoniales de los Tenedores, ni que contravengan lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, el Comité Técnico podrá determinar unilateralmente otorgar o no dichas autorizaciones. Adicionalmente, el Comité Técnico podrá solicitar a las personas que pretendan llevar a cabo las adquisiciones a que se refieren los párrafos anteriores, información adicional que considere necesaria o conveniente para adoptar una resolución al respecto, la cual es incierta y desconocida y pudiera afectar a los potenciales inversionistas.

Dichas restricciones pudieran dificultar la transmisión de los Certificados por parte de los Tenedores en el mercado secundario.

La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir Distribuciones o cualquier otro pago conforme a los Certificados (incluyendo Efectivo Excedente) y que tengan derecho a suscribir Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente podría ser difícil.

Considerando los mecanismos de operación de la BMV y, en su caso, Indeval, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha ©Derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha de Registro inmediata siguiente para efectos de la realización de las Distribuciones o de cualquier otro pago conforme a los Certificados (incluyendo Efectivo Excedente), y para efectos de ser reconocido como titular de los Certificados respectivos para efectos de tener derecho a suscribir los Certificados que se emitan respecto de las Llamadas de Capital. Las determinaciones de titularidad respectivas se realizarán con apoyo de los sistemas operativos de Indeval. En caso de que llegaren a existir fallas en los sistemas operativos de Indeval, éstos pudieran dificultar la identificación de los Tenedores, el cobro de las Distribuciones o de cualquier otro pago conforme a los Certificados (incluyendo Efectivo Excedente) a su favor, y para efectos de ser reconocido como titular de los Certificados respectivos para efectos de tener derecho a suscribir los Certificados que se emitan respecto de las Llamadas de Capital.

Modificación al régimen fiscal de los Certificados.

El régimen fiscal vigente aplicable a los Certificados podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de cada situación en particular.

c.8 Factores de Riesgo relacionados con México

La situación macroeconómica de México puede variar de forma adversa.

Eventos recientes en los mercados internacionales han causado volatilidad, iliquidez y afectaciones en el crédito estructurado, crédito apalancado y bonos de alto rendimiento, así como en los mercados globales financieros. En la medida que dichos eventos del mercado no sean temporales y continúen, o que los mismos empeoren, podrían tener un impacto adverso en la disponibilidad del crédito a negocios en general y podría llevar a un debilitamiento general de la economía mexicana y de la economía global. No existe certeza respecto a la duración de la actual afectación del mercado.

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas que han ocurrido periódicamente, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, contracción significativa en la demanda del consumidor, poca disponibilidad de crédito, aumento en la tasa de desempleo y reducción en la confianza por parte de los inversionistas, entre otros. No hay certeza de que dichos eventos no vuelvan a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar de estas no afecten la situación financiera de las Inversiones o al Fideicomiso.

México presentó un ligero decrecimiento medido por su Producto Interno Bruto, lo que aunado a aspectos epidemiológicos de carácter global está impactando negativamente y de forma relevante las expectativas de crecimiento para el año 2021 y en adelante. Esto puede afectar el desarrollo comercial de Ciudad Mayakoba.

La mayor percepción de riesgo país y la baja en calificación de deuda en el sector público y de empresas del estado, pueden impactar negativamente la calificación. Costos y accesibilidad de financiamiento del sector privado.

Adicionalmente, la situación de inseguridad pública que vive el país pudiera afectar el crecimiento económico de México de manera general y algunos proyectos inmobiliarios de manera particular. No existe certeza respecto a la afectación que pudiera resultar de la situación de inseguridad pública que vive el país.

Cualquier recesión en la economía podría afectar adversamente los recursos financieros, incluyendo deuda y capital, disponibles para hacer o mantener Inversiones y podría afectar de manera adversa los negocios de las Sociedades Promovidas. Cualquier recesión en la economía también podría tener un efecto adverso sobre el valor de las Inversiones. En tales casos, el Fideicomiso podría sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido en sus Inversiones, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en los rendimientos del Fideicomiso y en las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones. Dichos eventos podrían también restringir la habilidad del Fideicomiso, de enajenar o liquidar Inversiones, conforme a las instrucciones del Administrador, en momentos oportunos o a precios favorables.

Riesgo relacionado con ataques cibernéticos

Existe el riesgo en la seguridad cibernética. Por ejemplo, al no actualizar nuestros sistemas y procesos en respuesta a las nuevas amenazas, se podría dañar nuestra reputación y se podrían ver afectados adversamente nuestros resultados operativos, situación financiera y perspectivas a través del pago de una indemnización al cliente, sanciones y multas regulatorias y / o a través de la pérdida de activos. No podemos asegurar que no sufriremos pérdidas materiales de riesgo operativo en el futuro, incluyendo las relacionadas con cualquier violación de seguridad. Además, en la medida que los ataques cibernéticos evolucionen, podríamos incurrir en costos significativos en nuestro intento de modificar o mejorar las medidas de protección o investigar o remediar cualquier vulnerabilidad.

Adicionalmente, nos podemos ver afectados por ataques cibernéticos en contra de las infraestructuras críticas de México. Nuestros sistemas tecnológicos de información dependen de dicha infraestructura crítica nacional y cualquier ataque en su contra podría tener un efecto adversamente negativo en nuestra habilidad de prestar servicios a nuestros clientes. Nosotros no operamos esta infraestructura crítica nacional, por lo que nuestra habilidad para proteger nuestros sistemas tecnológicos de información de adversos ataques cibernéticos es limitada.

Riesgo relacionado a epidemias

En caso de que el Gobierno Mexicano declare un Estado de Emergencia Sanitaria, la suspensión de actividades y las restricciones de movilidad de las personas pueden impactar en la operación de las inversiones inmobiliarias de la Entidad en el magno proyecto de Ciudad Mayakoba (Ciudad Mayakoba), lo que puede causar una disminución en la demanda de algunos de los inmuebles objeto de

comercialización de los diversos proyectos que se están desarrollando en Ciudad Mayakoba, así como interrupciones en la construcción de los desarrollos e infraestructura.

Riesgo de cambios en Normas Contables

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 Normas NIIF de Contabilidad 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 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad	*El grupo ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21.* *Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.*

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

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

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	*Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros*
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	*Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.*
Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7	*Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza*
NIIF 18	*Presentación e información a revelar en los estados financieros*
NIIF 19	*Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones*

Riesgo político y protesta social

Se pueden dar escenarios de conflicto político e inestabilidad política, al igual que protestas de índole social derivados de múltiples factores que pueden afectar la operación normal de Ciudad Mayakoba.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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 ejercicio 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).

El Fideicomiso 179505 cumple para las Series A y B en forma oportuna y completa con su obligación de proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa a que se refieren los artículos 33, 34, 35, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, con la periodicidad establecida en las disposiciones citadas, incluyendo, enunciativa mas no limitativamente, (i) de forma anual, los informes y opinión mencionados en el artículo 28, fracción IV de la LMV, los estados financieros anuales acompañados del dictamen de auditoría externa, el reporte anual correspondiente al ejercicio inmediato anterior elaborado conforme al Anexo N de la Circular Única de Emisoras; (ii) de forma trimestral, estados financieros internos del trimestre anterior con cifras comparativas con las del mismo trimestre del ejercicio anterior, y el informe relativo a la posición de la emisora en instrumentos derivados; y (iii) de tiempo en tiempo, conforme se requiera y en los plazos previstos en la Circular Única de Emisoras, convocatorias a asambleas de accionistas y a asambleas de tenedores de valores, resúmenes de los acuerdos adoptados en las asambleas de accionistas o de tenedores de valores según sea aplicable, copias de las actas respectivas, avisos (en materia de ejercicio de derecho de preferencia, canje de títulos, pagos de dividendos y otros), compulsas de estatutos sociales vigentes, folletos sobre restructuraciones societarias, y avisos de eventos relevantes.

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

A la fecha del presente Reporte Anual, no se han producido cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro.

Destino de los fondos, en su caso:

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 ejercicio 2025, exclusivamente en Inversiones Permitidas y para atender los Gastos del Fideicomiso y los Gastos de la Emisión Inicial.

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 en relación con la Serie B asciende a $13,464,739.

Documentos de carácter público:

La documentación presentada a la CNBV puede ser consultada en la BMV, en sus oficinas, o en su página de internet: www.bmv.com.mx, o a través de la página de internet de la CNBV: https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx.

Para consultar el Reporte Anual y la información trimestral presentada favor de ingresar a la siguiente página de internet de la BMV:

https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/BALAMCK-31482-CGEN_CAPIT

Copia de dicha documentación podrá obtenerse a petición de cualquier inversionista, mediante una solicitud al Administrador, a la atención de Jaime Pérez de Laborda Hurtado de Saracho, en sus oficinas ubicadas en “Torre Óptima 3”-Local 1103, Avenida Paseo de las Palmas 425, esquina con calle Sierra Gamón, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000 en México, Ciudad de México, al teléfono +52 55 8062 5580 al correo electrónico jperezdelaborda@balamfund.com.

Del mismo modo, los Tenedores podrán solicitar cualquier información relevante a través del Representante Común, previa solicitud dirigida a la atención de Mónica Jimenez Labora con domicilio en Mariano Escobedo 595 piso 8, Col. Polanco V Sección. Miguel Hidalgo, C.P. 11560, con número telefónico +52 (55) 5063 3978 y correo electrónico: mjimenez@multiva.com.mx.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

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 ExDerecho 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 ejercicio 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).

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

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 ejercicio 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

Los principales activos del Fideicomiso en relación con la Serie B son valuados mediante el método de valor razonable a través de resultados, así como el efectivo y equivalentes de efectivo.

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.

El pasado 28 de abril de 2023, mediante Resoluciones Unánimes tomadas por los accionistas de Simba se resolvió sobre un aumento de capital por $500,000,000.00 pesos, el cual únicamente suscribió y pagó Capital ADS, S.A. de C.V., y por el cual le corresponderán 61,464 acciones Clase II, Serie A-2, con derechos de distribución y rendimiento preferentes, 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.

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.

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 4.75% y 2 días 4.75% anual y un importe de $13,464,739 pesos por el 2025, 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.

Cuentas		***31 de diciembre 2025***	***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***
Cuenta de Aportaciones 5106808		1,346,832	870,397	348,905
Cuenta de Inversiones 5106816	$	12,117,907	16,645,126	19,075,396
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	**13,464,739**	**17,515,522**	**19,424,301**

Balance General 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 a este Reporte Anual.

A continuación, se presenta un resumen del desempeño financiero y económico (balance general y estado de resultados) de la Empresa Promovida por el 2025, 2024 (reformulado) y 2023 (reformulado).

Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.
Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Pesos)

		31 de diciembre 2025 Auditados	31 de diciembre 2024 Auditados	31 de diciembre 2023 Auditados
Activo				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	62,848	1,032,196	127,286,151
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	-	111,158,144
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto Sobre la Renta		395,161	97,609	1,694,872
Pagos anticipados		280,986	257,799	211,222
Total activo circulante		**738,995**	**1,387,604**	**240,350,389**
Activo no circulante				
Inversion en subsidiarias y asociadas		1,730,659,401	2,052,911,603	1,937,292,071
Otros activos		-	-	3,969
Total activo no circulante		**1,730,659,401**	**2,052,911,603**	**1,937,296,040**
Total activo	$	**1,731,398,396**	**2,054,299,207**	**2,177,646,429**
P A S I V O				
Pasivo circulante				
Cuentas por pagar a partes relacionadas		1,681,707	286,192	155,304
Cuentas por pagar		69,739	104,607	-
Impuestos por pagar		-	47,423	-
Total pasivo circulante		1,751,446	438,222	155,304
Impuestos a la utilidad diferidos		84,296	77,339	63,223
Total pasivo no circulante		**84,296**	**77,339**	**63,223**
Total pasivo	$	**1,835,742**	**515,561**	**218,527**

C A P I T A L

Capital social	500,349,237	500,349,237	500,349,237
Prima en suscripción de acciones	2,279,600,763	2,279,600,763	2,279,600,763
Déficit acumulado	(1,050,387,346)	(726,166,354)	(602,522,098)
Total capital contable	**1,729,562,654**	**2,053,783,646**	**2,177,427,902**
Total pasivo y capital contable	$ **1,731,398,396**	**2,054,299,207**	**2,177,646,429**

Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.
Estados Separados de Resultados
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Pesos)

	31 de diciembre 2025 Auditados	**31 de diciembre 2024 Auditados**	**31 de diciembre 2023 Auditados**
Participación en pérdidas de subsidiaria y asociadas-Neta	(322,252,203)	(130,980,467)	(183,140,605)
Gastos de administración	(1,933,063)	(1,764,393)	(1,411,735)
Otros ingresos	-	70,896	-
Pérdida de operación	**(324,185,266)**	**(132,673,964)**	**(184,552,340)**
Resultado integral de financiamiento:			
Ingresos por intereses	20,233	10,563,264	30,014,733
Gastos financieros	(360)	-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta	(48,642)	6,121	(4,537)
	(28,769)	10,569,385	30,010,196
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	**(324,214,035)**	**(122,104,579)**	**(154,542,144)**
Impuesto a la utilidad	6,957	(1,539,677)	(3,121,773)
Utilidad (perdida) neta	**(324,220,992)**	**(123,644,256)**	**(157,663,917)**

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 $ 2,379,241,277 pesos.

A continuación, se presentan los Activos del Fideicomiso al cierre de 2025, 2024 y 2023.

Cuentas		*31 de diciembre 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	13,464,739	17,515,522	19,424,303
Inversiones en fondos privados Serie B		2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Pagos anticipados		187,294	183,747	181,647
Total de Activo	$	**2,379,241,277**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**

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 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
	$	**2,365,589,244**	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**

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 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Cuenta de Aportaciones 5106808		1,346,832	870,397	348,905
Cuenta de Inversiones 5106816	$	12,117,907	16,645,126	19,075,396
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	**13,464,739**	**17,515,522**	**19,424,301**

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 31 de diciembre de 2025, 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 La Ceiba 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 La Ceiba Ciudad Mayakoba en el fideicomiso propietario del terreno del proyecto La Ceiba 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 denominado “The Reserve at Mayakoba”.

Con fecha 26 de noviembre de 2020, Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V. ha celebrado 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, SAPI de CV” (conjuntamente, “Inmobilia”), adquirirá 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 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.

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.

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 2025, 2024 y 2023:

Empresas Promovidas		***31 de diciembre 2025***	***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
	$	**2,365,589,244**	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**

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.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso ha enviado fondos al Proyecto Ciudad Mayakoba, a través de Simba, como sigue:

		31 de diciembre 2025	***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***
Saldo de inversiones al inicio de trimestre	$	2,673,313,105	2,641,698,125	2,437,618,666
Valuación	$	(307,723,861)	31,614,980	204,079,458
Saldo inversiones al final del trimestre	**$**	**2,365,589,244**	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**

Durante el Periodo, no se han producido desinversiones.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Al 31 de diciembre de 2025, no existen activos en relación con la Serie B en proceso de cobranza que muestren retraso o incumplimiento materiales ni que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

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.

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), se ha 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. En julio de 2025 se celebró un convenio modificatorio en la que se acordó una nueva fecha de finalización, la cual es el 30 de junio de 2026. El importe dispuesto al cierre de 2025 es de $30,000,000.00 de pesos.

La Ceiba

En relación con el Proyecto 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 La Ceiba 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.

Robles

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 de 2025 se han efectuado disposiciones por $264,204,519.00 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 de 2025, se han efectuado pagos por $3,166,667.00 pesos; por lo que el saldo a dicha fecha fue de $1,333,333.26 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 2025, se han realizado disposiciones por $625,000,000.00 equivalente al saldo a dicha fecha.

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 2025, la Serie B del Fideicomiso no ha realizado ninguna distribución.

Serie	Saldo Insoluto	No. de títulos en Circulación	Valor Nominal		
			31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Serie B	0	25,598	2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000

Contratos y acuerdos:

2.3.1. 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.

2.3.1.1. 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., integrante del Grupo Financiero Citi México, 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	A la fecha de este reporte, las funciones del Representante Común han sido asumidas por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, (anteriormente eran asumidas por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple - causahabiente final de 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.

2.3.1.2. 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., integrante del Grupo Financiero Citi México) 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.

2.3.1.3. 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.

2.3.1.4. Proceso de Aprobación de Inversiones; Criterios de Inversiones y Requisitos de Diversificación

(a)El Administrador, en los términos del Contrato de Fideicomiso deberá investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones. El Administrador estará a cargo de evaluar la factibilidad y conveniencia de las potenciales Inversiones relacionadas con Certificados Serie A 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 y de energía.

(b)Una vez que el Administrador haya concluido con su proceso de investigación, análisis y estructuración de las potenciales Inversiones relacionadas con Certificados Serie A, someterá la realización de la potencial Inversión a la aprobación del Comité de Inversión correspondiente y, en caso de ser necesario conforme al párrafo siguiente, al Comité Técnico o Asamblea Especial correspondiente. Para dichos efectos, el Administrador presentará al Comité de Inversión, al Comité Técnico o Asamblea Especial correspondiente la información que sea necesaria para que dichos órganos estén en posibilidad de tomar decisiones informadas respecto de las potenciales Inversiones; lo anterior en el entendido que, la aprobación de las Inversiones a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, se calcularán con base en el porcentaje del Monto Máximo de la Serie que realice la Inversión correspondiente.

(c)En el caso que el Comité de Inversión apruebe la realización de la potencial Inversión, (i) en el caso que la potencial Inversión 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 deberá someter dicha potencial Inversión al Comité Técnico correspondiente, el cual resolverá conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y, en su caso, emitirá una Aprobación de Inversión, (ii) en el caso que la potencial Inversión represente 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Serie correspondiente, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se lleven a cabo de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, el Administrador deberá someter dicha potencial Inversión a la Asamblea Especial correspondiente, la cual resolverá conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y, en su caso, emitirá una Aprobación de Inversión, y (iii) en el caso que la potencial Inversión represente menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Serie correspondiente (conforme a los criterios descritos en el párrafo anterior), el propio Comité de Inversión emitirá la Aprobación de Inversión. Cualquier Aprobación de Inversión podrá señalar los montos estimados a ser invertidos de manera inicial y abarcar cantidades adicionales que deban comprometerse respecto de cada Inversión y que deban ser liberadas con posterioridad a la inversión inicial, así como los Gastos de Inversión relacionados con Certificados Serie A correspondientes al Fideicomiso respecto de dicha Inversión relacionada con Certificados Serie A

(d)El Administrador, de conformidad con el párrafo anterior, únicamente podrá recomendar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores correspondiente, en su caso, para posteriormente instruir al Fiduciario, la realización de Inversiones que cumplan con los Criterios de Inversión que se describen a continuación, mismos que deberán cumplirse exclusivamente en la fecha en que la Inversión se realice o se convenga:

(i)Las Inversiones relacionadas con Certificados Serie A deberán ser en actividades relacionadas con los Fines del Fideicomiso, incluyendo, la planeación, diseño, construcción, desarrollo, operación y mantenimiento de proyectos de

generación de energías renovables (tales como la solar, eólica, biomasa, y proyectos hidroeléctricos de río y equipamiento de presas); proyectos de cogeneración y eficiencia energética, o en proyectos sustentables cuyo propósito sea la reducción de emisiones de gases efecto invernadero, así como con la obtención de recursos y ganancias mediante la adquisición 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), la inversión ya sea de forma individual, como parte de un consorcio o grupo de forma minoritaria, en el capital de sociedades, incluyendo cualquier Vehículo de Propósito Específico y en inversiones que estén relacionadas con proyectos de infraestructura o proyectos en el sector energético que sean aprobadas por el Comité Técnico. En las Inversiones relacionadas con Certificados Serie A realizadas por el Fideicomiso, el Administrador deberá realizar esfuerzos comercialmente razonables para asegurarse que las mismas serán manejadas de conformidad con principios ambientales y de responsabilidad social tales como los Principios de Ecuador aprobados por el Banco Mundial, asimismo podrá realizar evaluaciones ambientales y sociales respecto de sus Inversiones con la finalidad de que las mismas contribuyan a la reducción de emisión de gases de efecto invernadero.

(ii)Las inversiones que realice el Fideicomiso serán realizadas, directa o indirectamente, en Capital o Deuda de Sociedades Promovidas, o en Activos que cumplan con los Criterios de Inversión.

(iii)La Sociedad Promovida deberá llevar a cabo su actividad en territorio nacional, y en el caso de Activos, dichos Activos deberán contar con una fuente de pago o de recursos ubicada en México.

(iv)No podrán realizarse Inversiones en fondos o fideicomisos que a su vez paguen comisiones de administración o desempeño (sin que esto limite el establecimiento de planes de opciones, acciones o similares como incentivo o prestación para directivos de las Sociedades Promovidas).

(v)Cuando se pretendan adquirir acciones de Sociedades Promovidas o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV o emitidos por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las Inversiones relacionadas con Certificados Serie A que realice el Fideicomiso (1) deberán representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate, o (2) en caso de que sean por un porcentaje menor, deberán existir convenio de coinversión con otros inversionistas que les permitan adquirir de manera conjunta por lo menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate, así como que el Fideicomiso sea parte de la administración de la sociedad correspondiente; en el entendido que en caso de que el Fideicomiso no cumpla con estas condiciones para efectos de realizar las adquisiciones, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el pan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(vi)El Fideicomiso solamente realizará Inversiones en la medida en que dichas Inversiones cumplan con la legislación y normatividad aplicables en México, incluyendo las leyes y reglamentos ambientales, laborales y de seguridad social.

(vii)En caso de que el 80% (ochenta por ciento) o más de los Certificados en circulación sean propiedad de una sociedad o sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro bajo el control o administración de la misma administradora de fondos para el retiro, el Fideicomiso deberá realizar las Inversiones de forma conjunta con el Fondo Coinversionista, cualesquier otros Fondos Balam o un inversionista calificado, de tal forma que el Fondo Coinversionista, cualesquier otros Fondos Balam u otros inversionistas calificados inviertan en las Sociedades Promovidas, ya sea directa o indirectamente (incluyendo en su caso a través de los Certificados), en un porcentaje equivalente a cuando menos el 20% del valor de la emisión de los Certificados calculado de manera agregada sobre la totalidad de las Inversiones.

(e) En la realización de las Inversiones relacionadas con Certificados Serie A, se deberán mantener los siguientes Requisitos de Diversificación, los cuales se deberán cumplir durante el Período de Inversión. Salvo que se cuente con autorización del Comité Técnico el Fideicomiso no deberá:

(i)invertir más del 40% del Monto Máximo de la Emisión de Certificados Serie A en proyectos desarrollados o financiados por cualquier desarrollador en particular o una empresa de suministro de energía (junto con sus Afiliadas);

(ii)invertir más del 40% del Monto Máximo de la Emisión de Certificados Serie A, en una Sociedad Promovida en particular (junto con sus Afiliadas);

(iii)invertir más del 70% del Monto Máximo de la Emisión de Certificados Serie A en una tecnología en particular, llevada a cabo por una Sociedad Promovida tal y como se específica en el Contrato de Fideicomiso;

(iv)hacer una Inversión en proyectos ubicados fuera de México;

(v)invertir más del 40% del Monto Máximo de la Emisión de Certificados Serie A en proyectos ubicados en una entidad federativa de México en particular;

(vi)realizar una Inversión en un proyecto que, a determinación del Administrador, vaya a tener un impacto significativo adverso en el medio ambiente.

(vii)realizar una Inversión en Sociedades Promovidas que, a determinación del Administrador, se encuentren involucradas (como actividad principal) en el tratamiento de residuos tóxicos y cualquier proyecto, que a determinación del Administrador sea un contribuyente neto de emisiones de gases de efecto invernadero (según es medido en relación con un producto o servicio por la herramienta "Análisis de Ciclo de Vida");

(viii)realizar una Inversión que, a determinación del Administrador, vaya a ser contraria a la estrategia o al interés de seguridad de México;

(ix)realizar una Inversión en proyectos que se encuentren involucrados en, o que pretendan involucrarse en cualquier actividad incluida en la Lista de Exclusión adjunta al Contrato de Fideicomiso, o en cualesquiera de las Prácticas Prohibidas incluidas en la lista adjunta al Contrato de Fideicomiso;

(x)invertir en Sociedades Promovidas directamente o a través de cualquier Vehículo de Propósito Específico que tengan un nivel de apalancamiento superior al 75% (setenta y cinco por ciento), calculado sobre todo el portafolio de inversión (incluyendo cualquier subsidiaria intermediaria o Vehículo de Propósito Específico del Fideicomiso o del Vehículo Paralelo respectivo, pero excluyendo, en cualquiera de tales casos, el endeudamiento contraído conforme al Contrato de Crédito BID).

(xi)invertir más del 30% del Monto Máximo de la Emisión de Certificados Serie A en Inversiones en Sociedades Promovidas dentro de los Sectores Productivos que no sean proyectos privados o entidades del sector privado.

(xii)invertir en otros fondos o vehículos de inversión colectiva excepto por Vehículos de Propósito Específico o compañías tenedoras constituidas específicamente con el propósito de hacer inversiones en una Sociedad Promovida.

(f)Los Criterios de Inversión y los Requisitos de Diversificación son las únicas limitantes o restricciones a la realización de Inversiones relacionadas con Certificados Serie A. El Fideicomiso estará autorizado para realizar cualquier tipo de Inversiones sin ninguna restricción adicional. Las características de dichas Inversiones, incluyendo si las mismas son inversiones minoritarias o inversiones mayoritarias y los términos y condiciones negociados a favor del Fiduciario podrán ser determinadas por el Administrador 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 y de energía; en el entendido que el Administrador buscará obtener los mejores términos posibles para el Fideicomiso considerando, entre otras, las condiciones del mercado respectivo.

(g)Una vez aprobada una Inversión, el Fiduciario, a solicitud del Administrador, suscribirá todos aquellos convenios, contratos o instrumentos que el Administrador determine como necesarios o convenientes para implementar una Inversión y realizará cualesquiera actos necesarios o convenientes para que puedan llevarse a cabo las Inversiones de manera directa o por conducto de una Sociedad Promovida. El Administrador negociará y determinará los términos y condiciones de los instrumentos conforme a lo descrito en el párrafo anterior. En la negociación de los términos de dichos instrumentos, el Administrador se cerciorará que los

mismos contengan las disposiciones necesarias para determinar el objeto de la Inversión, en su caso, el compromiso monetario a cargo de los Fondos Balam, los derechos económicos y, en su caso, corporativos, de supervisión o de acceso a información de los Fondos Balam, el régimen legal y contractual aplicable a la Inversión y un sistema de solución 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 lo considere recomendable considerando las características propias de la Inversión de que se trate y las condiciones de mercado aplicables en ese momento. El Administrador se cerciorará que dichos instrumentos prevean el acceso del Administrador o el Fiduciario a aquella información que el Fiduciario requiera para dar cumplimiento a sus obligaciones en los términos del Contrato de Fideicomiso, con una antelación suficiente para dichos propósitos.
(h)Para el caso de Inversiones relacionadas con Series Adicionales, los términos relacionados con dichas Inversiones serán aquellos propuestos por el Administrador para dicha Emisión.

2.3.1.5. 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.

2.3.1.6. Cuentas del Fideicomiso relativas a la Serie B

1. la Cuenta de Aportaciones;
2. la Cuenta de Inversiones de la Serie B;
3. la Cuenta de Distribuciones de la Serie B;
4. la Cuenta de Montos No Dispuestos de la Serie B; y
5. 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.

2.3.1.7. 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.

2.3.1.8. Cuenta de Distribuciones

Subcuenta de Distribuciones Directas Serie Adicional
Cuenta establecida por el Fiduciario donde se depositarán los productos resultantes de las Desinversiones Directas relacionadas con Certificados Serie Adicional y de las Inversiones Directas aún no sujetas a una Desinversión Directa relacionadas con Certificados Serie Adicional (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 Adicional y Distribuciones por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar respecto de Certificados Serie Adicional.

2.3.1.9. Distribuciones provenientes de Inversiones Directas

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

2.3.1.10. 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.

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

A fecha de emisión del presente Reporte la composición del Comité Técnico Especial del Fideicomiso correspondiente a 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	

2.3.1.11. 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 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.

2.3.1.12. 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.

2.3.1.13. 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.

2.3.1.14. 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., integrante del Grupo Financiero Citi México, 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.

2.3.1.15. 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.

2.3.1.16. 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., integrante del Grupo Financiero Citi México, 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., integrante del Grupo Financiero Citi México, 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.

2.3.1.17. 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.

2.3.1.18. 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).

2.3.1.19. 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.

2.3.1.20. 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.

2.3.2 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

2.3.2.1. 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.

2.3.2.2. 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.

2.3.2.3. Contraprestación

Comisión de Administración por Certificados Serie Adicional.

En caso de que el Fideicomiso lleve a cabo Emisiones de Series Adicionales, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir, como honorarios por la prestación de los servicios descritos en el Contrato de Administración, durante la vigencia de dicho Contrato, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador (ya sea directamente o a través de una Sociedad Promovida) la Comisión de Administración por Certificados Serie Adicional como se establece a continuación:

(i)Durante el Período de Inversión de los Certificados Serie Adicional que corresponda y hasta a su conclusión, la Comisión de Administración por Certificados Serie Adicional será equivalente al Porcentaje de Comisión de

Administración Aplicable anual sobre el Monto Máximo de la Emisión de Certificados Serie Adicional correspondiente, pagadera por adelantado de forma trimestral.

(ii)Al finalizar el Período de Inversión de los Certificados Serie Adicional y hasta la fecha en que se hubieren hecho la totalidad de las Distribuciones aplicables a los Tenedores de los Certificados Serie Adicional, la Comisión de Administración por Certificados Serie Adicional también será equivalente al Porcentaje de Comisión de Administración Aplicable, pero calculada respecto del monto total de Inversiones aún no sujetas a desinversión por el Fideicomiso, directa o indirectamente, menos las Pérdidas de Capital, y también será pagadera por adelantado trimestralmente.

(iii)Cualquier pago de la Comisión de Administración por Certificados Serie Adicional por un periodo menor a un trimestre será ajustado proporcionalmente de conformidad con el número de días que efectivamente hayan de transcurrir durante dicho periodo. En el caso del periodo que ocurra a partir de la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Serie Adicional, la Comisión de Administración por Certificados Serie Adicional será pagada en la Fecha Inicial de Emisión de dichos Certificados Serie Adicional.

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.

2.3.2.4. 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.

2.3.2.5. 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.

2.3.2.6. 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.

2.3.2.7. 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.

2.3.3. 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.

2.3.3.1. 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.

2.3.3.2. Emisión de Certificados

Emisión de Certificados Bursátiles Series Adicionales

El Fiduciario podrá realizar emisiones de Series que sean adicionales a la Serie A, como es el caso de la Serie B (cada una, una "Serie Adicional") en los siguientes casos, en el entendido que, en ningún caso, el monto total de las Emisiones de los Certificados de las Series Adicionales de los Certificados Serie A que hayan sido emitidas por el Fiduciario, consideradas en conjunto, podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión:

(a)para contribuir a una inversión cuyo monto requiera inversión de capital (excluyendo apalancamiento o endeudamiento) superior a los compromisos restantes de los Tenedores de los Certificados Serie A, previa propuesta del Administrador; o

(b)en cualquier otro caso, previa propuesta del Administrador

En el entendido, que los Términos Económicos de cualquier Emisión de Certificados Serie Adicional de una Serie Adicional en particular, así como las Emisiones de Series Adicionales, deberán ser propuestos por el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de una Serie Adicional.

Lo anterior, en el entendido, que el Fiduciario realizará Emisiones de Certificados Serie Adicional, de una Serie Adicional distinta para cada una de las potenciales Inversiones o porciones de Inversiones respectivas financiadas con los recursos derivados de cada Serie Adicional. De manera ilustrativa, a continuación se describen las Series Adicionales para la primera, la segunda y la tercera Emisión de Certificados Serie Adicional: (1) el Fiduciario emitirá la Serie Adicional B para implementar la primera potencial Inversión o porción de Inversión; (2) el Fiduciario emitirá la Serie Adicional C para implementar la segunda potencial Inversión o porción de Inversión; y (3) el Fiduciario emitirá la Serie Adicional D para implementar la tercera potencial Inversión o porción de Inversión.

Cualquier Emisión Inicial de una Serie Adicional deberá realizarse de conformidad con lo siguiente:

Según las instrucciones por escrito previas del Administrador, el Fiduciario, publicará un aviso relacionado con dicha Emisión Inicial a través de EMISNET y el STIV-2, debiendo notificar al Indeval, con copia para el Representante Común por lo menos 15 (quince) días hábiles antes de la fecha de emisión de la Serie Adicional correspondiente (cada aviso, una "Notificación de Emisión Inicial de Serie Adicional"). Dicha Notificación de Emisión Inicial de Serie Adicional deberá incluir:

(1)Monto Máximo de la Serie, correspondiente a los Certificados de dicha Serie Adicional;

(2) el precio por Certificado de la Serie Adicional correspondiente en la Fecha de Emisión deberá ser de $100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.);

(3) el Monto Inicial de la Emisión de la Serie Adicional correspondiente; en el entendido, que dicha cantidad deberá ser igual a, o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie respecto de los Certificados de dicha Serie Adicional;

(4) el número de Certificados de la Serie Adicional correspondiente a ser emitidos en la Fecha de Emisión, que deberá ser igual al Monto Inicial de la Emisión de dicha Serie Adicional, dividido entre el precio descrito en la subsección (2) anterior;

(5) la Fecha de Emisión de la Serie Adicional correspondiente;

(6) una breve descripción del uso que tendrán los recursos que se obtengan con la emisión de dicha Serie Adicional, misma que, en todo momento, deberá cumplir con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y

(7) los Términos Económicos de la Serie Adicional correspondiente, según los mismos hayan sido propuestos por el Administrador, así como la forma de cálculo de la tasa interna de retorno Serie Adicional de dicha Serie Adicional, según sea determinada por el Administrador.

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.

2.3.3.4. 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.

2.3.3.5. 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.

2.3.3.6. 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.

2.3.3.7. 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.

Contratos

Asimismo, el fideicomiso ha celebrado ciertos contratos con diferentes proveedores para dar cumplimiento a los fines del fideicomiso:

i)La prestación de servicios por parte de TMF Business Process Outsourcing, S. de R.L. de C.V. hasta mayo de 2023 y con AG2 Solutions S. de R.L. de C.V. a partir de junio de 2023, como asesores contables del Fideicomiso.

ii)La prestación de servicios por parte de 414 Capital Inc., como Valuador Independiente del Fideicomiso.

El día 2 de septiembre de 2025, 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 2025.

2.3.3.8. 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.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

Cumplimiento del plan de negocios

La Serie B del Fideicomiso realiza inversiones de capital en activos y/o proyectos inmobiliarios en la Riviera Maya, en el Desarrollo 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 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	$2,365,589,244

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:

La valuación de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 fue realizada por el valuador independiente 414 Capital, Inc. Y los resultados se muestran a continuación.

En Pesos	***Serie B 31 de diciembre 2025***
Valor en libros (inversión realizada)	$ 2,510,880,936

Valor justo total	$	2,365,589,244
Valor justo por certificado	$	92,939

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.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

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

Información relevante del periodo

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 2 de septiembre de 2025, 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 2025.

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 los valores:

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

Asambleas generales de tenedores

BALAMCK 18
Porcentaje de asistencia: 100%
Fecha de celebración: 09/07/20224

Acuerdos:

- Los Tenedores Serie B resuelven aprobar el pago de honorarios al señor Fernando Reyna Reynoso, en su carácter de Miembro Independiente del Comité Técnico Especial, por cada sesión del Comité Técnico Especial y/ o resoluciones unánimes aprobadas por los miembros del Comité Técnico Especial en que participe, la cantidad fija de $50,000.00 M.N. (Cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA, es decir, más $8,000.00 (ocho mil pesos 00/100, Moneda Nacional), lo que genera un monto total a pagar de $58,000.00 (cincuenta y ocho mil pesos 00/100, Moneda Nacional) IVA incluido (la "Remuneración") misma que deberá ser pagada de forma mensual.
- Para efectos de dar cumplimiento a las Resoluciones, se autorizó e instruyó al Fiduciario, al Representante Común, al Fideicomitente y/ o al Administrador Vouching para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, lleven a cabo todos los actos necesarios y/ o convenientes para dar cumplimiento a las Resoluciones adoptadas, incluyendo, sin limitar, firmar cualesquier contratos o convenios relacionados o derivados de los acuerdos adoptados en las presentes Resoluciones, celebrar cualesquier actos, realizar las notificaciones que resulten procedentes, así como, en su caso, obtener las autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades que correspondan y, en su caso, efectuar los avisos al público en general que resulten necesarios o convenientes en relación con lo anterior.
- Se aprueba la designación como delegados especiales a los señores Jessica García Abenchuchán, Jimena González de Cossío Higuera, Gustavo Óscar Vázquez López, Ornar Castro González, Beatriz Orozco Galindo y Alejandro Navarro Gómez, y a cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/ o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a las Resoluciones; incluyendo sin limitar, en su caso, acudir frente al fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar acabo la protocolización de las presentes Resoluciones o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y a cualesquier autoridades correspondiente

BALAMCK 18
Porcentaje de asistencia: 100%
Fecha de celebración: 29/04/20224

Acuerdos:

- Se resuelve aprobar con base en las manifestaciones hechas en el Certificado por el Miembro Independiente Propuesto que el Miembro Independiente Propuesto cumple con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso para ser considerado como un Miembro Independiente del Comité Técnico Especial.
- Se resuelve en este acto aprobar, con efectos a la fecha de las presentes Resoluciones, la designación del señor Fernando Reyna Reynoso corno Miembro Independiente del Comité Técnico Especial.
- Derivado de la resolución anterior, el Comité Técnico Especial, ha quedado integrado de la siguiente manera:

Miembros Propietarios	Miembros Suplentes
Jaime Pérez Laborda Hurtado de Saracho	León Rodriguez Gonzalez Guerra
Francisco Borja Escalada Jiménez	León Rodriguez Gonzalez Guerra
Jorge Vallejo López	León Rodriguez Gonzalez Guerra
Alejandro Aranda Jauregui	Arturo Guerrero Garcia
	Felipe Alonso Bustos Sumano
	Iván Javier Lara Molina
	Amira Yolatl Monroy López
	Ángel Santiago Fernández

Miembro Independiente
Fernando Reyna Reynoso

- Para efectos de dar cumplimiento a las Resoluciones, se autorizó e instruyó al Fiduciario, al Representante Común, al Fideicomitente y/ o al Administrador Vouching para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, lleven a cabo todos los actos necesarios y/ o convenientes para dar cumplimiento a las Resoluciones adoptadas
- Se aprueba la designación como delegados especiales a los señores Jessica García Abenchuchán, Jimena González de Cossío Higuera, Gustavo áscar Vázquez López, Ornar Castro González, Beatriz Orozco Galindo y Alejandro Navarro Gómez, y a cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/ o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a las Resoluciones; incluyendo sin limitar, en su caso, acudir frente al fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar acabo la protocolización de las presentes Resoluciones o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y a cualesquier autoridades correspondientes.

Auditores externos de la estructura de la operación

Durante el período de 2025 no se produjeron cambios en los Auditores Externos del Fideicomiso.

El día 2 de septiembre de 2025, 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 2025, El día 26 de agosto del 2024, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por los miembros del Comité Técnico ratificó 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 $517,980 por la serie B pesos.

El Reporte de Valuación respecto a la Serie B del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/179505 respectivo del período 2025 es realizado por el Valuador 414 Capital Inc.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Balam Fund I GP, L.P. es el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar del Fideicomiso.

Constitución del Fideicomitente

El Fideicomitente del Contrato de Fideicomiso es Balam Fund I GP, L.P., una sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la Provincia de Ontario, Canadá, de conformidad con el Contrato de Sociedad Limitada (*Limited Partnership Agreement*), de fecha 15 de julio de 2013, suscrito entre TRG Allocation Offshore Ltd y BK Renewables Ltd, según consta en el formulario de declaración 3 expedido por el Ministerio de Servicios Gubernamentales de la Provincia de Ontario, Canadá, conforme a la Ley de Sociedades Limitadas (*limited partnership act*) el 24 de junio de 2013, debidamente certificado por el Ministro de Servicios Gubernamentales de la Provincia de Ontario, Canadá.

El Fideicomitente no se encuentra sujeto a la supervisión de ningún órgano regulatorio.

Dirección y Teléfono

El Fideicomitente se encuentra domiciliado en 199 Bay St., Commerce Ct. W., Suite 5300, Toronto, Ontario, Canadá, M5L 1B9 y su teléfono es 1(416) 869-5500.

Ausencia de Operaciones Previas

El Fideicomitente es una entidad sin operaciones previas relevantes. En virtud de lo anterior y de que el cumplimiento de las obligaciones en relación con los Certificados Bursátiles no depende del Fideicomitente, no se presenta información adicional del Fideicomitente con respecto a la descripción de su evolución, la estrategia general de negocio que ha seguido, ni una descripción esquemática de las principales inversiones en las que ha participado. Asimismo, se señala que no existe ni ha existido oferta pública alguna para adquirir el control del Fideicomitente y que, a su vez, no ha realizado oferta alguna para adquirir el control de compañía alguna.

Actividad Principal:

El negocio del Fideicomitente consistirá en llevar a cabo las operaciones de conformidad con la legislación aplicable, entre las que se encuentra administrar inversiones de capital privado, la constitución del Fideicomiso, en su carácter de fideicomitente de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y, en recibir, de ser el caso, las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar.

Para llevar a cabo su actividad como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, se pretende aprovechar la experiencia del equipo de TRG Groupy Vouching Group, grupos a los cuales pertenece el Fideicomitente.

Canales de distribución:

No aplica.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

No aplica.

Principales clientes:

No aplica.

Legislación aplicable y situación tributaria:

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada (Limited Partnership) regulada por las leyes de la Provincia de Ontario, Canadá.

Conforme a la legislación fiscal aplicable, el Fideicomitente no es contribuyente del ISR, así como del impuesto al valor agregado.

No obstante, por los ingresos derivados de las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar que reciba conforme al contrato de Fideicomiso, será contribuyente del ISR en los términos del Título V de la LISR, del tratado para evitar la doble tributación celebrado entre México y Canadá, debiendo el Fiduciario efectuar las retenciones correspondientes, en caso de ser aplicables.

Recursos humanos:

La dirección y administración del Fideicomitente está confiada a TRG Allocation Offshore Ltd, una sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en las Islas Caimán, en su carácter de socio general del Fideicomitente.

Para llevar a cabo su actividad como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar y como Co-inversionista, se pretende aprovechar la experiencia del equipo de TRG Group, BK Group y Vouching Group, por lo que no cuenta con empleados directos a su cargo. En ese sentido, los ejecutivos del Fideicomitente podrán ser miembros de TRG Group, BK Group y Vouching Group, quienes desempeñarán las actividades que debe realizar el Fideicomitente.

Desempeño ambiental:

No aplica.

Información de mercado:

No aplica.

Estructura corporativa:

Una descripción de TRG Group, BK Group y Vouching Group, grupo al cual pertenece el Fideicomitente se describe más adelante en esta sección.

Descripción de los principales activos:

En virtud de que el Fideicomitente es una entidad sin operaciones relevantes previas ni activos relevantes, no se incluye una descripción de activo alguno. Se contempla que el único activo relevante del Fideicomitente será su derecho a recibir las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar y las distribuciones equivalentes que reciba como administrador del Fondo Co-inversionista y demás Fondos Balam, en su caso.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha del presente Reporte Anual, no tiene conocimiento de cualquier procedimiento legal pendiente en contra del mismo o cualquier tercero que sea relevante para los Tenedores. El Fideicomitente tampoco tiene conocimiento de procedimientos que puedan ser ejecutados en su contra por autoridad gubernamental alguna.

Acciones representativas del capital social:

El capital social del Fideicomitente es de EUA$10,000.00 representada por 3 (tres) partes sociales propiedad de TRG Allocation Offshore Ltd., BK Renewables Ltd. y Vouching, S.L., íntegramente suscrito y pagado.

Dividendos:

No aplica.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

Desde la fecha de la Emisión Inicial y hasta la fecha del presente Reporte Anual no se han producido restructuraciones societarias.

Otra Información

En atención a que el cumplimiento de las obligaciones en relación con los Certificados Bursátiles no dependen del Fideicomitente, y en virtud de que el Fideicomitente es una entidad constituida al amparo de la legislación de la Provincia de Ontario, Canadá, sin operaciones previas relevantes, cuyas actividades son las de actuar como Fideicomitente del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, no se presenta información adicional (incluyendo información operativa o financiera histórica) con relación a (i) los canales de distribución y comercialización del Fideicomitente, (ii) patentes, licencias, marcas y otros contratos, (iii) los principales clientes, (iv) información del mercado, ni (v) dividendos decretados.

Administradores y tenedores de los certificados:

A la fecha del presente Reporte y según consta en los documentos constitutivos del Fideicomitente antes descritos, su dirección y administración está confiada a TRG Allocation Offshore Ltd., una sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en las Islas

Caimán, en su carácter de socio general del Fideicomitente. Los representantes autorizados de TRG Allocation Offshore Ltd., para actuar en nombre y representación del Fideicomitente son las siguientes personas, quienes contarán con las funciones, facultades y obligaciones de dirección del Fideicomitente, ejercitables en la forma en que se les haya autorizado en cada momento, para cumplir con sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.

Miembro	**Cargo**
Nicolás Rohatyn	Representante Autorizado
Miguel Ángel Gutiérrez	Representante Autorizado
Bernard Steinberg	Representante Autorizado
Lee Bocker	Representante Autorizado
Vladimir Krin	Representante Autorizado
Debra Bricker	Representante Autorizado
Michael DeAngelo	Representante Autorizado

En cuanto a los principales directivos de Balam Administradora S. de R.L. de C.V. y de Vouching México, S. de R.L. de C.V., bajo su función como Administradores del Patrimonio del Fideicomiso, a continuación, se detalla:

Borja Escalada Jiménez. Ha sido CEO de RLH, vehículo cotizado en la BMV con enfoque a la Hotelería en México. Fundador y ex-CEO de Vector Cuatro. Cuenta con más de 10 años en la estructuración, financiamiento, construcción y administración de instalaciones renovables. Ha asesorado a inversores por más de $2,000 millones en proyectos de energía renovable e inmobiliarios en todo el mundo.

Jaime Pérez de Laborda Hurtado de Saracho: Cuenta con más de 10 años de experiencia en operaciones de M&A y Capital Rasing en una de las principales firmas de finanzas corporativas de España. Desde enero 2014 lidera operaciones de M&A y financiamiento de proyectos renovables en América Latina.

Jorge Vallejo López: Fue responsable global de la Gestión de Activos Renovables de Vector Cuatro (1GW a nivel global). Asesoró por más de $1,200 millones de dólares en proyectos de energía renovable. Experto en Project Finance para proyectos de infraestructura y hotelería.

Los miembros del Comité Técnico no cuentan con prestaciones o compensaciones adicionales por el desempeño de su cargo como miembros del Comité Técnico.

Ningún gobierno extranjero puede imponer directa o indirectamente las decisiones en la Asambleas de Tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la Emisora, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma.

Titulares del capital social del Fideicomitente

El capital social del Fideicomitente es de EUA$10,000.00 propiedad de TRG Allocation Offshore Ltd, Vouching, S.L. y BK Renewables Ltd., íntegramente suscrito y pagado. Asimismo, el Administrador tendrá un Comité de Inversión encargado de la toma de decisiones de las posibles Inversiones.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Aranda Jauregui Alejandro		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-08-05		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	3
Información adicional		

No Independientes [Miembro]

Escalada Jiménez Borja		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2016-03-14		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	7
Información adicional		

Pérez de Laborda Hurtado de Saracho Jaime		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2016-03-14		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	7
Información adicional		

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Escalada Jiménez Borja		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2016-03-14		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Director General	7
Información adicional		

Pérez de Laborda Hurtado de Saracho Jaime		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2016-03-14		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Administrador	7
Información adicional		

Vallejo López Jorge		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2016-03-14		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Administrador	7
Información adicional		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	0
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

No aplica.

Subcomités [Sinopsis]

Estatutos sociales y otros convenios:

Estatutos Sociales y otros Convenios

El Fideicomitente se constituyó como una Limited Partnership (sociedad de responsabilidad limitada) al amparo de la legislación de la Provincia de Ontario, Canadá, el 24 de junio de 2013, con la denominación "Balam Fund I GP, L.P." y estableció su domicilio en 199 Bay St., Commerce Ct. W., Suite 5300, Toronto, Ontario, Canadá, M5L 1B9, en la ciudad de Toronto, Provincia de Ontario, Canadá.

Objeto Social del Fideicomitente

Además de ser el fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente tiene como objeto, entre otros, la de administrar inversiones de capital privado y de llevar a cabo las operaciones de conformidad con la legislación aplicable. En cumplimiento de dicho objeto social, pero sujeto a las disposiciones establecidas en sus estatutos sociales, el Fideicomitente tendrá todos los poderes necesarios para cumplir con su objeto social atribuido, que le son atribuidos a las Limited Partnerships (sociedades de responsabilidad limitada).

Capital Social

El capital social del Fideicomitente es de EUA$10,000.00 representada por 3 (tres) partes sociales propiedad de TRG Allocation Offshore Ltd., BK Renewables Ltd. y Vouching, S.L., íntegramente suscrito y pagado.

Administración

La administración del Fideicomitente estará a cargo de su socio y administrador general, TRG Allocation Offshore Ltd.

Poderes y Votos

Salvo por lo dispuesto en el párrafo siguiente, el Fideicomitente tendrá todos los poderes inherentes a un socio general de una sociedad de responsabilidad limitada (*limited partnership*) constituida bajo las leyes de la Provincia de Ontario, Canadá.

Se requiere del voto unánime de los Socios del Fideicomitente para realizar cualquiera de los siguientes actos: (i) modificar el Contrato de Sociedad Limitada del Fideicomitente (*Limited Partnership Agreement*), (ii) incrementar la responsabilidad de los Socios del Fideicomitente, (iii) aprobar la admisión de nuevos Socios Limitados a Balam Fund I GP, L.P.; y (iv) aprobar al sustituto del Socio General.

Domicilio

La Dirección del Fideicomitente es 199 Bay St., Commerce Ct. W., Suite 5300, Toronto, Ontario, Canadá, M5L 1B9 y, su teléfono es + 1 (416) 869-5655.

Otros

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomitente no ha celebrado contrato o convenio alguno cuyos efectos sean los de retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso cualquier cambio de control en el mismo. Asimismo, no existe fideicomiso o mecanismo alguno que establezca una limitante a los derechos corporativos que confiere la titularidad del capital social del Fideicomitente.

Desde su constitución, el Fideicomitente no ha sufrido modificaciones estatutarias.

Auditores externos de la fideicomitente:

Los estados financieros del Fideicomitente no son auditados por un auditor externo.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

Conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, Balam Administradora con el carácter de administrador de las Inversiones, tiene el derecho de recibir una Comisión de Administración, como contraprestación por sus servicios. El pago de una parte de dicha comisión no depende de la realización o del éxito de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, sino que será pagadera al Administrador independientemente de que el Fiduciario haya realizado Inversiones o no, o que dichas Inversiones hayan generado exitosamente los retornos esperados. En consecuencia, el pago de la Comisión de Administración puede afectar de manera adversa las expectativas de rendimiento de los inversionistas de los Certificados en caso de que las Inversiones hechas por el Fiduciario no generen los recursos suficientes para pagar la Comisión de Administración.

No obstante lo anterior, en relación con la Serie B Balam Administrador Vouching como Administrador de la Serie B no percibe honorarios en concepto de Comisión de Administración.

En ese sentido, a la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomitente no ha celebrado operaciones o créditos relevantes con Personas Relacionadas, salvo por los Documentos de la Operación.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información del estado de resultados integral y del estado de situación financiera que se presenta a continuación se deriva de los Estados Financieros del Fideicomiso referente a la Serie B. Dicha información debe considerarse junto con los estados financieros y sus notas, incluidos en este Informe Anual como Anexo.

Balance y resultados del fideicomiso

Los siguientes cuadros muestran un resumen de la información financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, de la Serie B del Fideicomiso en pesos mexicanos:

Estado de Situación Financiera

		31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	13,464,739	17,515,522	19,424,303
Pagos anticipados		187,293	183,747	181,647
Total de activo circulante		**13,652,032**	**17,699,269**	**19,605,950**

Activo no circulante:			
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Total de activo	**2,379,241,276**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**
Pasivo			
Cuentas por pagar	177,862	1,031,574	93,501
Total de pasivo	**177,862**	**1,031,574**	**93,501**
Aportaciones al Fideicomiso	2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	99,163,414	410,080,800	381,310,574
Total activos netos atribuibles a los tenedores	**2,379,063,414**	**2,689,980,800**	**2,661,210,574**
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	**$ 2,379,241,276**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**

Estado de Resultados

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Ingresos por intereses	938,865	1,555,090	1,725,766
Otros ingresos	$ 452,400	-	-
Total de ingresos	1,391,265	1,555,090	1,725,766
Gastos de administración:			
Comisión por administración	284,413	-	-
Honorarios	1,424,343	2,135,871	473,293
Otros gastos de operación	2,849,773	2,299,743	2,209,862
Total de gastos de administración	4,558,529	4,435,614	2,683,156
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	(307,723,862)	31,614,980	204,079,459
Utilidad cambiaria, Neta	(26,262)	35,775	(25,841)
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ (310,917,388)	28,770,231	203,096,228

La Comisión por Administración es el único pago al Fideicomisario que participa en la operación de Fideicomiso, véase sección "*c.4 Factores de Riesgo relacionados con el Comité de Inversión y el Administrador".*

Origen y aplicación de recursos

A continuación, se presenta la composición de los Activos del Fideicomiso al cierre del Año 2025, 2024 y 2023:

Cuentas		*31 de diciembre 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	13,464,739	17,515,522	19,424,303
Inversiones en fondos privados Serie B		2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Pagos anticipados		187,294	183,747	181,647
Total de Activo	$	**2,379,241,277**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**

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

Desde la Fecha de Emisión Inicial se la Serie B y hasta el 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a la Serie B ha sido invertido en el Desarrollo Ciudad Mayakoba, y en reportos gubernamentales y depósitos bancarios con vencimientos diarios y/o no mayores a 5 días durante dicho periodo.

Durante el ejercicio 2025, el Fideicomiso no realizó inversiones adicionales en Desarrollo Ciudad Mayakoba.

A continuación, la integración del valor de las inversiones al 31 de diciembre de 2025 y su comparativa con 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Empresas Promovidas		*31 de diciembre 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
	$	**2,365,589,244**	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**

Durante el Periodo, no se han producido desinversiones.

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

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta el cierre del ejercicio 2025, la Serie B ha sido invertida en el Desarrollo Ciudad Mayakoba y así el Fideicomiso ha realizado la totalidad de los desembolsos relativos a la inversión acumulada en el portafolio Serie B.

Cuentas		*31 de diciembre 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	13,464,739	17,515,522	19,424,303
Inversiones en fondos privados Serie B		2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Pagos anticipados		187,294	183,747	181,647
Total de Activo	$	**2,379,241,277**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**

Índices y razones financieras

No aplica.

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

Balance General y Estado de Resultados de las Empresas Promovidas

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 a este Reporte Anual.

A continuación, se presenta un resumen del desempeño financiero y económico (balance general y estado de resultados) de la

Empresa Promovida por el 2025 , 2024 (reformulado) y 2023 (reformulado):

Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.
Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Pesos)

		31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Activo				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	62,848	1,032,196	127,286,151
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	-	111,158,144
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto Sobre la Renta		395,161	97,609	1,694,872
Pagos anticipados		280,986	257,799	211,222
Total activo circulante		**738,995**	**1,387,604**	**240,350,389**
Activo no circulante				
Inversion en subsidiarias y asociadas		1,730,659,401	2,052,911,603	1,937,292,071
Otros activos		-	-	3,969
Total activo no circulante		**1,730,659,401**	**2,052,911,603**	**1,937,296,040**
Total activo	$	**1,731,398,396**	**2,054,299,207**	**2,177,646,429**
P A S I V O				
Pasivo circulante				
Cuentas por pagar a partes relacionadas		1,681,707	286,192	155,304
Cuentas por pagar		69,739	104,607	-
Impuestos por pagar		-	47,423	-
Total pasivo circulante		1,751,446	438,222	155,304
Impuestos a la utilidad diferidos		84,296	77,339	63,223
Total pasivo no circulante		**84,296**	**77,339**	**63,223**
Total pasivo	$	**1,835,742**	**515,561**	**218,527**
C A P I T A L				
Capital social		500,349,237	500,349,237	500,349,237
Prima en suscripción de acciones		2,279,600,763	2,279,600,763	2,279,600,763
Déficit acumulado		(1,050,387,346)	(726,166,354)	(602,522,098)
Total capital contable		**1,729,562,654**	**2,053,783,646**	**2,177,427,902**
Total pasivo y capital contable	$	**1,731,398,396**	**2,054,299,207**	**2,177,646,429**

Estados Separados de Resultados
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Pesos)

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Participación en pérdidas de subsidiaria y asociadas- Neta	(322,252,203)	(130,980,467)	(183,140,605)
Gastos de administración	(1,933,063)	(1,764,393)	(1,411,735)
Otros ingresos	-	70,896	-
Pérdida de operación	**(324,185,266)**	**(132,673,964)**	**(184,552,340)**
Resultado integral de financiamiento:			
Ingresos por intereses	20,233	10,563,264	30,014,733
Gastos financieros	(360)	-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta	(48,642)	6,121	(4,537)
	(28,769)	10,569,385	30,010,196
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	**(324,214,035)**	**(122,104,579)**	**(154,542,144)**
Impuesto a la utilidad	6,957	(1,539,677)	(3,121,773)
Utilidad (perdida) neta	**(324,220,992)**	**(123,644,256)**	**(157,663,917)**

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

No aplica.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

A continuación, se presenta la composición de los Activos de la Serie B Fideicomiso al cierre del Año 2025, 2024 y 2023:

Cuentas		*31 de diciembre 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	13,464,739	17,515,522	19,424,303
Inversiones en fondos privados Serie B		2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Pagos anticipados		187,294	183,747	181,647
Total de Activo	$	**2,379,241,277**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**

Inversiones en Empresas Promovidas

Desde la Fecha de Emisión Inicial de la Serie B y hasta el 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a la Serie B ha sido invertido en el Desarrollo Ciudad Mayakoba, y en reportos gubernamentales y depósitos bancarios con vencimientos diarios y/o no mayores a 5 días durante dicho periodo.

Durante el ejercicio 2025, el Fideicomiso no realizó inversiones adicionales en Desarrollo Ciudad Mayakoba.

A continuación, la integración del valor de las inversiones al 31 de diciembre de 2025 y su comparativa con 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Empresas Promovidas		*31 de diciembre 2025*	*31 de diciembre 2024*	*31 de diciembre 2023*
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
	$	**2,365,589,244**	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**

Durante el Periodo, no se han producido desinversiones.

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

Resultados de la operación del fideicomiso:

A continuación, se presenta los resultados de la operación de la Serie B Fideicomiso al cierre del Año 2025, 2024 y 2032:

Estado de Resultados

		31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Ingresos por intereses		938,865	1,555,090	1,725,766
Otros ingresos	$	452,400	-	-
Total de ingresos		1,391,265	1,555,090	1,725,766
Gastos de administración:				
Comisión por administración		284,413	-	-
Honorarios		1,424,343	2,135,871	473,293
Otros gastos de operación		2,849,773	2,299,743	2,209,862
Total de gastos de administración		4,558,529	4,435,614	2,683,156
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas		(307,723,862)	31,614,980	204,079,459
Utilidad cambiaria, Neta		(26,262)	35,775	(25,841)
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$	(310,917,388)	28,770,231	203,096,228

Estado de Situación Financiera

		31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	13,464,739	17,515,522	19,424,303
Pagos anticipados		187,293	183,747	181,647
Total de activo circulante		**13,652,032**	**17,699,269**	**19,605,950**
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados		2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Total de activo		**2,379,241,276**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**
Pasivo				
Cuentas por pagar		177,862	1,031,574	93,501
Total de pasivo		**177,862**	**1,031,574**	**93,501**
Aportaciones al Fideicomiso		2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios		99,163,414	410,080,800	381,310,574
Total activos netos atribuibles a los tenedores		**2,379,063,414**	**2,689,980,800**	**2,661,210,574**
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	**$**	**2,379,241,276**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

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 año 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 4.75% y 2 días 4.75% anual y un importe de $ 13,464,739 pesos por el 2025, 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. .

Al Cierre del Periodo, el activo de la Serie B del Fideicomiso ascendía a $ 2,379,241,277 MXN (dos mil trecientos setenta y nueve mil millones doscientos cuarenta y un mil doscientos setenta y siete pesos 00/100 M.N.).

A continuación, los Activos del Fideicomiso relativos a la Serie B al cierre del 2025, 2024 y 2023:

Cuentas		***31 de diciembre 2025***	***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***
Inversiones en reportos y depósitos bancarios	$	13,464,739	17,515,522	19,424,303
Inversiones en fondos privados Serie B		2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Pagos anticipados		187,294	183,747	181,647
Total de Activo	$	**2,379,241,277**	**2,691,012,374**	**2,661,304,075**

Inversiones en Empresas Promovidas

Empresas Promovidas		***31 de diciembre 2025***	***31 de diciembre 2024***	***31 de diciembre 2023***
Controladora Turística Simba, S.A. de C.V.	$	2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
	$	**2,365,589,244**	**2,673,313,105**	**2,641,698,125**

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.

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

Control Interno del fideicomiso:

El control interno del Fideicomiso se regula mediante lo establecido en el Contrato del Fideicomiso y Contrato de Administración, detallando las responsabilidades y obligaciones del Administrador.

Complementariamente, Banco Citi México S.A., integrante del Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (“Citibanamex”) bajo su carácter de Fiduciario y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, institución que a la fecha de este reporte asumió las funciones del Representante Común (anteriormente eran asumidas por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple - causahabiente final de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria)

En cuanto a las normas de información financiera aplicables, la contabilidad y la elaboración de estados financieros del Fideicomiso se encuentra sujeta a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

De conformidad con lo previsto en el Anexo N-BIS 2 de la Circular Única de Emisoras, el Fideicomiso ha considerado factores cuantitativos y cualitativos para determinar la información que es relevante en el contexto de este Reporte Anual, y/o tomando en cuenta las características particulares del mismo Fideicomiso. Con base en lo anterior, se incluye la información que se consideró relevante del Fideicomitente, el cual se encuentra en la Sección 3. Por lo que respecta a la información financiera del Fideicomitente, ésta no se considera de relevancia para los inversionistas, ya que con base en Contrato de Fideicomiso, los derechos y obligaciones del Fideicomitente se limitan a recibir las Distribuciones por Desempeño, siendo la única fuente de pago de dichas Distribuciones, el Patrimonio del Fideicomiso. Cabe señalar que en la medida que las Inversiones no generen rendimientos y no sean desinvertidas, no se pagarán Distribuciones. Los Certificados no constituirán obligaciones de pago a cargo del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, ni del Fiduciario salvo, en este último caso, con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, del Intermediario Colocador, o de cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias. Los Tenedores de los Certificados no tendrán acción alguna en contra de cualquiera de ellos en relación con los pagos a realizarse en términos de los Certificados.

La información del estado de resultados y del estado de situación financiera que se presenta a continuación son preparados internamente por Balam Fund I GP, L.P. (la Fideicomitente). Las cifras al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se presentan en dólares americanos.

Estado de Resultados Integral (USD)	**2025**	**2024**	**2023**
Ingresos por intereses	-	-	-
Otros ingresos	-	9,677	-
Total de ingresos	**-**	**9,677**	**-**
Gastos de administración			
Honorarios	-	(1,737)	-
Otros gastos de operación	1,796	(76)	(1,460)
Total de gastos de administración	1,796	(1,813)	(1,460)
Otros gastos			
Ganancia (pérdida) no realizada de inversiones	-	(16,352)	-
Comisiones profesionales	18,842	-	(10,000)
Total otros gastos	**18,842**	**(16,352)**	**(11,460)**
Ingresos netos por inversiones	**(20,638)**	**(8,488)**	**(11,460)**

Los siguientes cuadros muestran un resumen de la información financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Estado de Situación Financiera (USD)	**2025**	**2024**	**2023**

Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,740	2,047	6,660
Inversiones en Balam Fund I, L.P.	10,000	-	10,000
Inversiones en Balam México, L.P.	10,000	72,284	10,000
Inversiones pendientes (Inversionistas)	16,610	86	16,610
Total Activo	**40,350**	**74,417**	**43,270**
Pasivo			
Cuentas por Pagar	(4,011)	241	7,639
Cuenta por Pagar a Parte Relacionada	82,039	721	41,211
Total Pasivo	**78,028**	**962**	**48,850**
Aportaciones General Partner	20,000	10,000	20,000
Aportaciones Limited Partner	(57,678)	73,445	(25,580)
Total Patrimonio	(37,678)	83,455	(5,580)
Total Pasivo más Patrimonio	**40,350**	**84,417**	**43,270**

A continuación, se detallan el Estado de Cambios del Capital al 31 de diciembre de 2025, expresado en dólares americanos:

Estado de Cambios en el Capital	**General Partner**	**Limited Partner**	**Total**
(USD)			
Patrimonio inversionistas al 31 de diciembre de 2024	**20,000**	**(37,040)**	**(17,040)**
Distribución de capital		**-**	**-**
Incremento (decremento) de las aportaciones de los inversionistas por resultado de operaciones		**(20,638)**	**(20,638)**
Patrimonio inversionistas al 31 de diciembre de 2025	**20,000**	**(57,678)**	**(37,678)**

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

Por lo que respecta a la información financiera del Fideicomitente, ésta no se considera de relevancia para los inversionistas, ya que, con base en Contrato de Fideicomiso, los derechos y obligaciones del Fideicomitente se limitan a recibir las Distribuciones por Desempeño, siendo la única fuente de pago de dichas Distribuciones, el Patrimonio del Fideicomiso.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

Por lo que respecta a la información financiera del Fideicomitente, ésta no se considera de relevancia para los inversionistas, ya que, con base en Contrato de Fideicomiso, los derechos y obligaciones del Fideicomitente se limitan a recibir las Distribuciones por Desempeño, siendo la única fuente de pago de dichas Distribuciones, el Patrimonio del Fideicomiso.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:

Por lo que respecta a la información financiera del Fideicomitente, ésta no se considera de relevancia para los inversionistas, ya que, con base en Contrato de Fideicomiso, los derechos y obligaciones del Fideicomitente se limitan a recibir las Distribuciones por Desempeño, siendo la única fuente de pago de dichas Distribuciones, el Patrimonio del Fideicomiso.

Control interno de la fideicomitente:

Por lo que respecta a la información financiera del Fideicomitente, ésta no se considera de relevancia para los inversionistas, ya que, con base en Contrato de Fideicomiso, los derechos y obligaciones del Fideicomitente se limitan a recibir las Distribuciones por Desempeño, siendo la única fuente de pago de dichas Distribuciones, el Patrimonio del Fideicomiso.

[431000-NBIS2] Personas responsables

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")

Manifestaciones de consentimiento para Reporte anual sobre el Artículo 39 de la Circular Única de Auditores Externos (CUAE o Disposiciones)

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

Manifestación de Consentimiento para que la Emisora incluya en el Reporte Anual correspondiente el Informe de Auditoría Externa.

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 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"), manifestamos lo siguiente:

I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026

C.P.C. Alejandro Anaya Quiroz
Auditor externo
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026

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.

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

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros 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"), que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fecha 24 de abril de 2026 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026

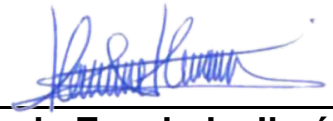
C.P.C. Alejandro Anaya Quiroz
Auditor externo
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026

* * * * *

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.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte al 31 de diciembre de 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Vouching México, S. de R.L. de C.V. como Administrador



Borja Escalada Jiménez
Director General



Jaime Pérez de Laborda Hurtado de Saracho
Director de Finanzas



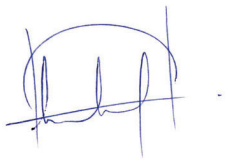
Jessica García Abenchuchán
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2025, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el período reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos. rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Citi México, S.A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria del Fideicomiso 17950-5



Por: Aida Ramos García
Delegado Fiduciario



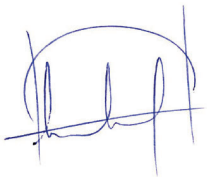
Por: Miguel Alberto Hernandez Martínez de Escobar
Delegado Fiduciario

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

Banco Citi México, S.A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria del Fideicomiso 17950-5



Por: Aida Ramos García
Delegado Fiduciario



Por: Miguel Alberto Hernandez Martínez de Escobar
Delegado Fiduciario

Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios de Desarrollo BALAMCK 18

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria

Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/179505 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):	
Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:	
Valuador independiente:	

Estados Financieros (Dictaminados)

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"))

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, e Informe de los auditores independientes del 24 de abril de 2026

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"))

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2025, 2024 y 2023

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



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 2025, 2024 y 2023, 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 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Contables NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

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.

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 auditoria 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 el valor razonable de la inversión en empresas promovidas fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso 179505, y verificamos que dichos valuadores contaran con todos los requisitos necesarios y experiencia en la metodología de valuación.

c. Para las empresas promovidas al 31 de diciembre de 2025, en donde estima el valor razonable sobre flujos futuros, 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 a las proyecciones de ventas, la tasa de descuento y la tasa de capitalización.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.



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

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información de sostenibilidad que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a); así como la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Titulo 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"). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera estén disponibles después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del Reporte anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si, con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error material, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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.



- ☐ 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

24 de abril de 2026

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"))

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

Activo	Notas	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Equivalentes de efectivo	5	$ 29,094,694	$ 63,362,397	$ 57,607,921
Pagos anticipados		526,100	346,040	344,633
Total de activo circulante		29,620,794	63,708,437	57,952,554
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas a valor razonable	7	3,367,555,740	3,599,179,718	3,456,562,002
Total de activo no circulante		3,367,555,740	3,599,179,718	3,456,562,002
Total de activo		$ 3,397,176,534	$ 3,662,888,155	$ 3,514,514,556
Pasivo				
Cuentas por pagar	8	$ 131,540	$ 1,218,533	$ 232,918
Total de pasivo		131,540	1,218,533	232,918
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios				
Aportaciones al Fideicomiso - Serie A	9	543,826,708	575,826,708	613,112,473
Aportaciones al Fideicomiso - Serie B	9	2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000
Resultados acumulados del Fideicomiso atribuibles a los Fideicomisarios		573,318,286	805,942,914	621,269,165
Total activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		3,397,044,994	3,661,669,622	3,514,281,638
Total de pasivo y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ 3,397,176,534	$ 3,662,888,155	$ 3,514,514,556

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"))

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por:				
Ingresos por intereses		$ 2,328,937	$ 3,444,578	$ 3,285,334
Otros ingresos		551,869	-	-
		2,880,806	3,444,578	3,285,334
Egresos por:				
Comisión por administración		11,889,622	11,922,196	11,889,622
Honorarios		3,267,326	4,108,857	2,555,978
Otros gastos de operación		4,257,248	3,406,920	2,780,443
Total de gastos de administración		19,414,196	19,437,973	17,226,043
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	7	(215,481,300)	199,877,948	237,567,459
(pérdida) utilidad cambiaria, Neta		(609,938)	789,196	(1,476,941)
(Disminución) Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ (232,624,628)	$ 184,673,749	$ 222,149,809

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"))

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

	Nota	Aportaciones (reembolsos) al Fideicomiso Serie A	Aportaciones al Fideicomiso Serie B	Resultados acumulados del Fideicomiso atribuibles a los Fideicomisarios	Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios
Saldos al 31 de diciembre de 2023		$ 613,112,473	$ 2,279,900,000	$ 621,269,165	$ 3,514,281,638
Distribuciones - Serie A	9c	(37,285,765)	-	-	(37,285,765)
Aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		-	-	184,673,749	184,673,749
Saldos al 31 de diciembre de 2024		575,826,708	2,279,900,000	805,942,914	3,661,669,622
Distribuciones - Serie A	9c	(32,000,000)	-	-	(32,000,000)
Disminución en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		-	-	(232,624,628)	(232,624,628)
Saldos al 31 de diciembre de 2025		$ 543,826,708	$ 2,279,900,000	$ 573,318,286	$ 3,397,044,994

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"))

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ (232,624,628)	$ 184,673,749	$ 222,149,809
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados	215,481,300	(199,877,948)	(237,567,459)
Ingresos por intereses	(2,328,937)	(3,444,578)	(3,285,334)
	(19,472,265)	(18,648,777)	(18,702,984)
(Aumento) disminución en:			
Pagos anticipados	(180,061)	(1,407)	(17,657)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	(1,086,993)	985,620	(710,980)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(20,739,319)	(17,664,564)	(19,431,621)
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados	2,328,937	3,444,578	3,285,334
Reembolso de la inversión en empresas promovidas a valor razonable	16,142,679	57,260,232	30,862,423
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	18,471,616	60,704,810	34,147,757
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas- Serie A	(32,000,000)	(37,285,770)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(32,000,000)	(37,285,770)	-
Incremento de equivalentes de efectivo	(34,267,703)	5,754,476	14,716,136
Equivalentes de efectivo al inicio del periodo	63,362,397	57,607,921	42,891,785
Equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 29,094,694	$ 63,362,397	$ 57,607,921

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso 179505 y características más importantes

a. *Información general y actividades*

El 14 de marzo de 2016, Balam Fund I GP, L. P. (indistintamente "Balam Fund I" o el "Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar", o el "Fondo Co-Inversionista"), Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario emisor ("Banamex") (actualmente, Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), Balam Administradora, S. de R. L. de C. V. ("Balam Administradora") y Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de representante común de los tenedores de los Bonos (Tenedores de los Bonos, Fideicomisarios en primer lugar), cuyas funciones han sido asumidas por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, mismas que anteriormente eran desempeñadas por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, institución que actuaba, a su vez, como causahabiente final de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (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" o "el Fideicomiso 179505"), siendo la fecha de vencimiento final para los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") correspondientes a la Emisión Inicial Serie A el día 17 de marzo de 2026, la cual podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores de los CBFs Serie A bajo propuesta del Administrador. Para las Emisiones Subsecuentes, en las que se incluye la Serie B, la fecha de vencimiento final significa el 31 de diciembre de 2030 la cual podrá ser extendida por la Asamblea Especial correspondiente bajo propuesta del Administrador. La clave de pizarra ante la Comisión Nacional de Bancaria y de Valores ("CNBV") correspondiente a la Serie A es BALAMCK16 y la correspondiente a la Serie B es BALAMCK18.

El objetivo del Fideicomiso 179505 es: i) la emisión de CBFs del tipo de certificados de capital de desarrollo ante la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"); ii) recibir las cantidades que deriven de cualquier Emisión de cada Serie y aplicar dichas cantidades para, entre otros, financiar inversiones: 1) en caso de la Serie A, en activos y/o proyectos de generación de energías renovables (tales como la solar, eólica, biomasa, y proyectos hidroeléctricos de río y equipamiento de presas); proyectos de cogeneración y eficiencia energética, o en proyectos sustentables cuyo propósito sea la reducción de emisiones de gases efecto invernadero ("Inversiones Balam") y, 2) en caso de las Series Adicionales, en los activos y proyectos que proponga el Administrador y sean aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores; iii) canalizar las inversiones para obtener recursos y ganancias mediante la adquisición de sociedades promovidas, así como otros instrumentos de Capital, deuda o deuda estructurada, iv) administrar las inversiones, incluyendo la realización de desinversiones y, v) realizar las distribuciones correspondientes a los tenedores y cualquier otro pago previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Primer Convenio Modificatorio del Fideicomiso

El día 23 de noviembre de 2018, se realizó el primer Convenio Modificatorio del Contrato de Fideicomiso, y del Contrato de Prestación de Servicios de Administración, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario, el Administrador y el Representante Común, acuerdan modificar y en su totalidad el Fideicomiso 179505. Dicho documento en sus modificaciones conviene ampliar el Contrato de Fideicomiso en su Cláusula Octava a fin de dar cabida a series adicionales, las cuales podrán o no estar destinadas a inversiones en empresas del sector de energías renovables, la modificación realizada se menciona a continuación:

Emisiones de Series Adicionales

"El Fiduciario podrá realizar Emisiones de Series que sean adicionales a la Serie A (cada una, una Serie Adicional") en los siguientes casos, en el entendido que, en ningún caso, el monto total de las Emisiones de los CBFs de las Series Adicionales y de los CBFs Serie A que hayan sido emitidas por el Fiduciario, consideradas en conjunto, podrán exceder el monto máximo de la Emisión:

i. Para contribuir a una Inversión cuyo monto requiera inversión de capital (excluyendo apalancamiento o endeudamiento) superior a los Compromisos Restantes de los Tenedores de los CBFs Serie A, previa propuesta del Administrador; o
ii. En cualquier otro caso, previa propuesta del Administrador."

Lo anterior, en el entendido, que el Fiduciario realizará Emisiones de CBFs en una serie adicional distinta para cada una de las potenciales inversiones o porciones de inversiones respectivas financiadas con los recursos derivados de cada serie adicional.

Serie A: BALAMCK 16

Balam Fund I L.P. (el "Fondo Co-inversionista") es una sociedad de responsabilidad limitada (limited partnership, L. P., por sus siglas en inglés) constituida conforme a las leyes de Canadá, y fue constituida por TRG Group y BK Group como resultado de haber sido seleccionados por el Fondo Nacional de Infraestructura ("FONADIN") en un concurso por invitación para levantar, invertir y administrar un fondo para invertir en proyectos sustentables en México. Una sociedad propiedad de TRG Group, BK Group y Vouching Group actúa como socio administrador del Fondo Co-inversionista ("Administrador de Balam Fund"). A la fecha, el Fondo Co-inversionista cuenta con compromisos de aportación de capital de distintos inversionistas, incluyendo el FONADIN, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Japonés de Cooperación Internacional (JBIC) y la Corporación Andina de Fomento (CAF), por alrededor de US$110 millones.

El Fideicomiso 179505 y Balam Fund I LP, como Fondo Co-Inversionista, llegaron a un acuerdo para invertir de forma conjunta en proyectos de generación de energías renovables y en industrias de eficiencia energética (Contrato de Co-inversión).

Sujeto a las aprobaciones que resulten necesarias por parte de los órganos del Fideicomiso 179505, el Fideicomiso 179505 y el Fondo Co-inversionista coinvertirán conjunta y proporcionalmente en las Inversiones Balam conforme a un Contrato de Co-inversión firmado entre ambos, el cual establece que cada parte se comprometerá a invertir recursos respecto de cada una de las Inversiones Balam, conjunta y proporcionalmente con base en los compromisos de aportación de capital de los inversionistas correspondientes de cada fondo de Balam, con un mínimo de 30% en el caso del Fideicomiso 179505. El Fideicomiso 179505, por su parte y de forma independiente, podrá realizar inversiones directas, enfocadas en activos y/o proyectos de generación de energía solar fotovoltaica, eólica, hidroeléctrica, proyectos y/o activos de cogeneración, entre otros.



Los Fondos Balam realizarán las Inversiones Balam a través de Balam México LP ("Balam México"), sociedad Canadiense constituida como vehículo de inversión, mismo que a su vez podrá realizarlas directamente o a través de otros vehículos de propósito específico. Para este propósito, a través del Convenio de Asociación de Balam México, celebrado el 15 de julio de 2013 por Balam Fund I LP, en su carácter de socio administrador y como el Fondo Co-inversionista, el Fideicomiso 179505 y Balam Fund I LP, realizarán las inversiones respectivas, y para ello se admitió al Fideicomiso 179505 como inversionista adicional de Balam México respecto de las Inversiones Balam. Cabe mencionar que la Administración de Balam México está a cargo del Administrador de Balam Fund, y, por lo tanto, contará con el derecho exclusivo de administrar y controlar a Balam México y tendrá el derecho de llevar a cabo todas las acciones necesarias, convenientes o incidentales para el cumplimiento de los propósitos de Balam México.

Es importante mencionar que Balam Administradora, en su carácter de Administrador y con base en la experiencia de TRG Group, BK Group y Vouching Group en el sector energías renovables y eficiencia energética, tomará las decisiones de inversiones y a través de él, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, para que el Fideicomiso 179505 realice, respecto de la Serie A, las inversiones en el capital de los vehículos de inversión, de empresas promovidas, en instrumentos de cuasi-capital de empresas promovidas y en participaciones en Fondos, conforme a lo previsto en los Instrumentos de Inversión, así como llevar a cabo las desinversiones aplicables.

Serie B - BALAMCK18

El 19 de diciembre de 2018 el Fidecomiso 179505 realizó la Emisión de la Serie Adicional Serie B ("Serie B"), fecha en la cual se llevó a cabo la emisión de 20,000 CBFs de la Serie B al amparo de la cláusula octava del Contrato de Fideicomiso, los cuales fueron inscritos con el número 0181-1.80-2018-083 en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV, y por un monto de emisión inicial de $2,000,000,000, identificados como Serie B, con clave de pizarra BALAMCK18 ante la CNBV y su fecha de vencimiento será el 19 de diciembre de 2030; cuyo plazo podría ser extendido previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 3 de agosto de 2020, se aprobó aumentar el Monto Máximo de los CBFs de la Serie B por una cantidad adicional de hasta $280,000,000, por lo que dicho monto asciende a un monto total de hasta $2,280,000,000.

El 17 de agosto de 2020, el Fideicomiso179505 llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B, por lo que a esta fecha el número de CBFs de la Serie B en circulación asciende a 25,598 equivalentes a un monto de $2,279,900,000.

Mediante Asamblea de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios con claves de pizarra "BALAMCK16" y BALAMCK 18", celebrada el 1 de junio de 2020 se aprobó: (1) llevar a cabo la Sustitución sin Causa de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V., únicamente por lo que respecta a su prestación de servicios como administrador en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional; (2) designar a Vouching México, S. de R.L. de C.V., como Administrador Sustituto de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V., únicamente por lo que respecta a la prestación de servicios de administración en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional; (3) modificar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración como resulte aplicable, junto con las modificaciones aplicables al Acta de Emisión y a los Títulos correspondientes y el canje de los mismos.

El objetivo de la emisión de la Serie B es invertir el componente de flujo en capital privado en los activos y proyectos que así proponga el Administrador y sean aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores. Los recursos que se obtengan de la colocación de las Emisiones Subsecuentes se mantendrán en la Cuenta General del Fideicomiso 179505 hasta una solicitud de fondeo, en cuyo caso, se transferirán los fondos correspondientes para realizar inversiones y pagar gastos, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en relación con los CBFs Serie B, podrán realizar, directa o indirectamente, una potencial inversión de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho contrato.



Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de inversiones de la Serie B en fondos privados corresponde únicamente a la inversión realizada en Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. (en adelante "Simba"). Simba es una compañía que se dedica a la inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, principalmente residenciales, pero también de usos mixtos, que en su gran mayoría se ubican dentro del proyecto integral urbano conocido como Ciudad Mayakoba ("Ciudad Mayakoba"), así como tres lotes para desarrollo residencial dentro del desarrollo turístico conocido como Mayakoba ("Mayakoba"). Ciudad Mayakoba y Mayakoba se encuentran ubicados en la Riviera Maya, a 7.5 km al norte del centro de Playa del Carmen.

El Fideicomiso 179505 también recibirá los montos de la Emisión inicial y cualquier Emisión subsecuente y aplicará dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, entre otros, a pagar o reembolsar aquellos gastos de Administración o cualesquiera referentes a la operación del Fideicomiso 179505.

El domicilio social del Fideicomiso 179505 se encuentra en Av. Revolución 1267 piso 11, Los Alpes, Alvaro Obregon, Ciudad de México, C.P. 01010.

Administración del Fideicomiso 179505

El Fideicomiso 179505 ha contratado a Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. ("Administrador Balam") como Administrador del Fideicomiso 179505 en relación con la Serie A y a Vouching México, S. de R.L. de C.V. como Administrador del Fideicomiso 179505 en relación con la Serie B (conjuntamente, los "Administradores"), a efecto de implementar los fines y objetivos del Fideicomiso 179505 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 Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, (actualmente, Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), en su carácter de fiduciario conforme al Fideicomiso 179505, 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 179505 para la prestación de servicios de administración en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional. 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.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y de 2023, la comisión pagada a Balam Administradora ascendió a $11,889,622 $11,922,196, y $11,889,622 sin incluir el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), respectivamente, conforme al Contrato de Administración firmado entre el Fiduciario y Balam Administradora.

La Serie B no paga al Administrador Vouching México, S. de R.L. de C.V. honorarios en concepto de comisión de administración.

Balam Administradora, en su carácter de Administrador y con base en la experiencia de TRG Group, BK Group y Vouching Group en el sector energías renovables y eficiencia energética, tomará las decisiones de inversiones y a través de él, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fideicomiso 179505 realice las inversiones en el capital de los vehículos de inversión, de empresas promovidas, en instrumentos de cuasi-capital de empresas promovidas y en participaciones en Fondos, conforme a lo previsto en los Instrumentos de Inversión, así como llevar a cabo las desinversiones aplicables.



Comisión por desempeño "Performance Fee"

La determinación de la comisión de desempeño de la serie A está basada en el desempeño de los proyectos de inversión del Fideicomiso179505, principalmente en el valor razonable de los activos que ya maduraron, se encuentran estabilizados y operan para aumentar el valor y el rendimiento esperado de acuerdo con las proyecciones financieras. Con base en lo anterior, el Fideicomiso 179505 reconoce un pasivo financiero basado en el valor razonable estimado de sus activos en la fecha del estado de situación financiera. La comisión de desempeño, cuando se tiene se reconoce en el estado de resultado integral en el rubro ''Comisión de desempeño''. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso 179505 no se encuentra en los supuestos que derivan en el cálculo de una comisión por desempeño, ya que no se han cumplido las condiciones. Para la serie B no aplica dicha comisión por desempeño.

El Fideicomiso 179505 no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral.

b. ***Eventos relevantes***

a. ***Cambios y afectaciones en la industria -***

- Con fecha 18 de marzo de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación las nuevas leyes y reformas en materia de electricidad, mediante el decreto por el que se expiden la Ley del Sector Eléctrico ("LESE"), la Ley de la Comisión Nacional de Energía ("Ley de la CNE"), la Ley de la Empresa Pública del Estado, Comisión Federal de Electricidad, la Ley de Planeación y Transición Energética, la Ley de Biocombustibles y la Ley de Geotermia, y se modifica la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

  Las modificaciones consisten en la legislación secundaria resultado de las reformas constitucionales del sector que fueron publicadas el 31 de octubre y el 20 de diciembre de 2024 y tienen como objetivo mejorar la planeación energética, la sostenibilidad y los marcos regulatorios, así como reforzar el papel del Estado y sus entes públicos en el sector eléctrico.

  En el sector eléctrico, el Estado conserva la planificación y el control del Sistema Eléctrico Nacional, así como la autoridad exclusiva sobre la transmisión, distribución y suministro básico de electricidad. Las entidades privadas pueden participar activamente en diversos esquemas de generación y comercialización de electricidad, así como en productos asociados, pero sin prevalecer sobre las empresas estatales. Además, la legislación busca fomentar la colaboración entre el Estado y terceros para lograr sus objetivos, incluyendo el suministro de electricidad a la población al menor costo posible.

  La LSE destaca en sus artículos transitorios que los permisos otorgados y contratos celebrados al amparo de la Ley de la Industria Eléctrica y de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica ("LSPEE"), tales como los proyectos en régimen de autoabastecimiento, se respetarán en sus términos hasta que concluya su vigencia.

2. Cambios en políticas contables

a. ***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 Normas NIIF de Contabilidad 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 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad	El grupo ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

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

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	*Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros*
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	*Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.*
Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7	*Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza*
NIIF 18	*Presentación e información a revelar en los estados financieros*
NIIF 19	*Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones*

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.

3. Principales políticas contables materiales

a. ***Declaración sobre cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso 179505 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 179505 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. Ver Nota 6, para información adicional acerca de las mediciones de valor razonable del Fideicomiso 179505.

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

i. *Clasificación*

El Fideicomiso 179505 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 179505 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 179505; vii) las inversiones permitidas y las ganancias de las cuentas del Fideicomiso 179505; 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, ver Nota 9.

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. El valor razonable se determina como se describe en la Nota 6.

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 179505 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 179505 son las siguientes:

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores por parte del Fideicomiso 179505: no existe garantía o seguridad de que los Tenedores recibirán distribuciones o devoluciones al amparo del Fideicomiso 179505 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 179505 sea suficiente, y no existe ningún mecanismo que garantice o valor nominal o cualquier cantidad pagadera al vencimiento de los CBFs.

Cascada de Pagos Balam México

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, para hacer llegar los fondos de pago de distribuciones a los tenedores del Fideicomiso 179505, estos pagos se darán a través de Balam México según la cascada de pagos que se comenta a continuación:

- ☐ Primero. Gastos no prorrateables. Se realizarán las distribuciones respecto de los gastos no prorrateables de cada Fondo Balam, en el entendido que los Fondos Balam refieren al Fideicomiso 179505, Fondo Coinversionista y Vehículos Paralelos en relación con el Convenio de Asociación de Balam México.

- ☐ Segundo. Distribuciones al BID. Se realizarán los pagos correspondientes a principal y montos de intereses no capitalizados vencidos y exigibles, conforme a los términos del Contrato de Crédito BID.

- ☐ Tercero. Distribuciones a los Fondos Balam y al BID. Se realizarán distribuciones prorrata entre:

  Los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, a efecto de que reciban el monto total de las aportaciones de realizadas hasta la fecha de distribución y, ii) conforme a los términos del Contrato de Crédito BID, las amortizaciones anticipadas y amortizaciones anticipadas obligatorias.

- ☐ Cuarto. Distribuciones de Retorno Preferente. Se realizarán las distribuciones necesarias, a prorrata, entre los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, a efecto de que reciban las cantidades correspondientes al pago del retorno preferente aplicable a cada Fondo Balam; los cuales consisten en el Retorno Preferente (del 10% anual en pesos) en el caso del Fideicomiso 179505, y del 8% anual en Dólares en el caso del Fondo Coinversionista y los otros Fondos Balam).

- ☐ Quinto. Distribuciones de Nivelación. Se realizarán las distribuciones de nivelación (catch-up) hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam, hayan recibido los montos necesarios a efecto de que la relación entre los montos recibidos por el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam (por concepto de Distribuciones por Desempeño y distribuciones similares de los otros Fondos Balam) y los montos recibidos por los Tenedores en adición al monto del Capital y Gastos Realizados y los inversionistas de los otros Fondos Balam por conceptos equivalentes, sea de 20:80, aplicándose: el 5% (cinco por ciento) al interés adicional del Contrato de Crédito BID (en cuanto el interés adicional del BID haya sido cubierto, el BID dejara de recibir Distribuciones de Nivelación), el 15% (quince por ciento) a los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, y el 80% (ochenta por ciento) para el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam, para pagar Distribuciones por Desempeño y distribuciones similares con- forme a los documentos que rijan los demás Fondos Balam.

- ☐ Sexto. Interés Adicional BID. Se realizarán las distribuciones hasta cancelar en su totalidad el interés adicional, si fuera aplicable, bajo el Contrato de Crédito BID, en caso de ser aplicable y que no se haya cubierto por el punto quinto anterior.

- ☐ Séptimo. Remanente. El remanente se distribuirá de la siguiente forma: 80% para los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, y 20% para el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam, para pagar Distribuciones por Desempeño y distribuciones similares conforme a los documentos que rijan los demás Fondos Balam.

Cascada de Pago BalamCK 16- Distribuciones Fideicomiso 179505

Una vez que las distribuciones de Balam México sean recibidas por el Fideicomiso 179505, 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 A, 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 A.

Cascada de Pago BalamCK 18 - Serie B y Series Adicionales

Una vez que las distribuciones de Balam México sean recibidas por el Fideicomiso 179505, 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.

Es muy importante mencionar que tanto para la Serie A como la Serie B, no existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores por parte del Fideicomiso 179505: no existe garantía o seguridad de que los Tenedores recibirán distribuciones o devoluciones al amparo del Fideicomiso 179505 y si las reciben, del nivel que representarán dichas distribuciones o devoluciones, por lo tanto, las distribuciones se pagaran en la medida en que el Patrimonio del Fideicomiso 179505 sea suficiente, y no existe ningún mecanismo que garantice o valor nominal o cualquier cantidad pagadera al vencimiento de los CBFs. Por lo anterior, a la fecha de los estados financieros, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Administrador, no ha sido registrada dado en que la fase actual del proyecto no hay elementos suficientes para la determinación de un pasivo por desempeño con el Administrador.

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 179505 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 179505 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 179505 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 179505 y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Administración, el Fideicomiso 179505 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 179505 se reconocen cuando se incurren.

k. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso 179505 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso 179505 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.

4. Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

En la aplicación de las políticas contables del fideicomiso, las cuales se describen en la nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRS requiere que la administración del Fideicomiso 179505 realice juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.



a. *Juicios contables críticos al aplicar políticas contables*

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones realizadas por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso 179505 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Entidad de inversión -

El Fideicomiso 179505 cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso 179505 y su plan de negocios tiene las siguientes características: i) el objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de CBFIs, los cuales se adquieren por diferentes inversionistas, ii) se ha definido que los fondos obtenidos del inciso i) se invierten, principalmente, por la serie A en los proyectos eólicos y fotovoltaicos y por la serie B en proyectos inmobiliarios, en los cuales se administrará únicamente para retornos de capital, en un periodo definido y iii) como se indica en la Nota 3c la inversión en empresas promovidas se valúa a FVTPL.

Deuda o patrimonio - clasificación

Los instrumentos de deuda y de renta variable emitidos por el Fideicomiso 179505 se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRS. La duración limitada del Fideicomiso 179505 impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso 179505. Las IFRS proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La administración del Fideicomiso 179505 ha evaluado estos criterios y determinó que la clasificación apropiada es como activo neto. Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción.

En particular, el Fideicomiso 179505 determinó que, de conformidad al contrato: i) los Tenedores de los CBFs y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso 179505 en la liquidación (según los criterios de la IAS 32), y ii) los CBFs no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los CBFs y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso 179505 y al hecho que durante el periodo de vida del Fideicomiso 179505 y los CBFs, el Fideicomiso 179505 tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuible disponible que se tenga a la fecha de pago.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de activos netos atribuibles a los Fideicomisarios, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

c. *Valor razonable*

El valor razonable de las empresas promovidas, valuadas a FVTPL, está calculado con datos de mediciones Nivel 3, con la ayuda de asesores independientes. En las Notas 6 y 7 se describen en las principales hipótesis en la determinación de los valores.

5. Equivalentes de efectivo

	2025	2024	2023
Reporto papel gubernamental Serie A (1)	$ 15,629,955	$ 45,846,875	$ 38,183,618
Reporto papel gubernamental Serie B (1)	13,464,739	17,515,522	19,424,303
	$ 29,094,694	$ 63,362,397	$ 57,607,921

(1) Corresponden a inversiones diarias invertidas en reportos de los excedentes de efectivo con una gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos no mayores a cinco días, y a una tasa de 6.155_%, 8.52% y 8.97%. Los intereses ganados son los que se muestran en el estado de resultados.

6. Instrumentos financieros

a. *Políticas contables materiales.*

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

b. *Categorías de los instrumentos financieros*

	2025	2024	2023
Activos financieros:			
Equivalentes de efectivo	$ 29,094,694	$ 63,362,397	$ 57,607,921
A valor razonable:			
Inversión en empresas promovidas a valor razonable con cambios en resultados	$ 3,367,555,740	$ 3,599,179,718	$ 3,456,562,002
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	$ 131,540	$ 1,218,533	$ 232,918

c. *Objetivos de la administración de riesgo financiero*

La administración de riesgos financieros del Fideicomiso 179505 se rige por las políticas aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Inversión sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (precios) y el de liquidez.

El Fideicomiso 179505 administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

i. *Administración del riesgo de tasa de interés*

El Fideicomiso 179505 mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso 179505 al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como equivalentes de efectivo.

ii. *Administración del riesgo de liquidez*

En caso de la disolución del Fideicomiso 179505 tal como se explica en la Nota 3d, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso179505, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los CBFs. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los CBFs, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso 179505.

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

Adicionalmente, Fideicomiso 179505 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores y administración de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato del Fideicomiso 179505 requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente. El Fideicomiso 179505 no cuenta con pasivos significativos. Las cuentas por pagar del Fideicomiso 179505 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 ascienden a $131,540, $1,218,533 y $232,918, respectivamente, y su vencimiento es menor a un año. Los recursos disponibles se invierten en reportos gubernamentales con vencimientos diarios, que permiten tener flexibilidad para cubrir cualquier necesidad de efectivo.



Los activos financieros con cambios en valor razonable a través de resultados (Inversiones Balam), no cuentan con un grado elevado de liquidez, ya que no pueden ser fácilmente convertibles en efectivo, pues no se encuentran cotizados en un mercado activo y hay un número limitado de potenciales compradores.

iii. *Administración del 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 179505. El Fideicomiso 179505 ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2025, 2024 y 2023 es de $29,094,694, $63,362,397, y $57,607,921, respectivamente.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso 179505 es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

El Fidecomiso 179505 también está expuesto al riesgo de crédito de contraparte en el efectivo y equivalentes de efectivo. La política del Fideicomiso 179505 para administrar este riesgo es invertir sus excedentes de efectivo en reportos en valores de deuda gubernamental, con una calificación AAA/Aaa.

d. ***Valor razonable de los instrumentos financieros***

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.

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La administración del Fideicomiso 179505 considera que los valores en libros de los activos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

El Fideicomiso 179505 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 179505 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 179505 considera que los valores en libros de efectivo y cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

i) Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

- Flujos de Caja Descontados ("DCF" por sus siglas en inglés): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado ("CCPP" o "WACC"). Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

- Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, CBFs, activos individuales y/o negocios en marcha.
- Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

- Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
- Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
- Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 los instrumentos financieros registrados a valor razonable se muestran a continuación, así como las técnicas seguidas para su valuación:

Proyecto	31 de diciembre de 2025 Valor razonable	Técnica de Valuación	Datos de entrada no observables
Camargo	$ 154,342,907	DCF	DCF
Eólica	620,407,465	DCF	DCF
Laguna	227,216,124	DCF	DCF
Simba	2,365,589,244	DCF	DCF
	$ 3,367,555,740		

Proyecto	31 de diciembre de 2024 Valor razonable	Técnica de Valuación	Datos de entrada no observables
Camargo	$ 142,390,223	DCF	DCF
Eólica	530,705,329	DCF	DCF
Laguna	252,771,061	DCF	DCF
Simba	2,673,313,105	DCF	DCF
	$ 3,599,179,718		

Proyecto	31 de diciembre de 2023 Valor razonable	Técnica de Valuación	Datos de entrada no observables
Camargo	$ 125,476,500	DCF	DCF
Eólica	425,312,130	DCF	DCF
Laguna	264,075,247	DCF	DCF
Simba	2,641,698,125	DCF	DCF
	$ 3,456,562,002		

Las técnicas de valuación y datos de entrada son: DCF y Costo de Adquisición.

Estas inversiones tienen variables no observables, ya que no existe un mercado activo donde estas se negocien. Debido a que no existen precios disponibles en el mercado para estos valores, el Fideicomiso 179505 utiliza técnicas de valuación para determinar el valor razonable. Este aspecto requiere que la Administración del Fideicomiso ejerza si juicio y estimaciones en las variables no observables utilizadas.

Las valuaciones de Nivel 3 son revisadas periódicamente por el Administrador del Fideicomiso 179505 y el valuador independiente, que es la sociedad valuadora autorizada por la CNBV para otorgar el servicio de valuación, o bien, el tercero independiente que sea contratado por el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, en términos de la Cláusula Vigésima Séptima, Inciso (z) sub-inciso (viii) del Contrato de Fideicomiso para realizar la valuación del Componente de Flujo, quien informa al Comité Técnico de manera anual y cuando exista un cambio en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso 179505 o en la medida que sea requerido conforme a la Ley del Mercado de Valores ("LMV") y la Circular Única de Emisoras ("CUE").

La administración del Fideicomiso 179505 considera cuidadosamente la razonabilidad de los datos de entrada de los modelos de valuación usados, así como los resultados de las valuaciones, usando varios métodos de valuación y técnicas generalmente reconocidas como estándar en la industria.

7. Inversión en empresas promovidas a valor razonable

A continuación, se presentan la inversión en empresas promovidas del Fideicomiso 179505 medidos a valor razonable:

	2025	2024	2023
Inversiones directas en títulos de capital:			
Energías renovables	$ 1,001,966,496	$ 925,866,613	$ 814,863,877
Sector inmobiliario	2,365,589,244	2,673,313,105	2,641,698,125
Total inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	$ 3,367,555,740	$ 3,599,179,718	$ 3,456,562,002

Las inversiones en empresas promovidas medidos a valor razonables se integran como sigue:

31 de diciembre de 2025

Inversión	Tipo de inversión	Sector	Costo	Valor razonable	% de participación	Cambios en el valor Razonable de los activos Financieros a través de resultados del año
Camargo [1]	Directa	Energía solar	$ 113,572,797	$ 154,342,907	33	$ 17,922,378
Eólica [2]	Directa	Energía eólica	220,938,558	620,407,465	10	89,702,135
Laguna [3]	Directa	Energía solar	20,432,894	227,216,124	33	(15,381,952)
Simba [4]	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,365,589,244	72.86%	(307,723,861)
			$ 2,634,844,249	$ 3,367,555,740		$ 215,481,300

31 de diciembre de 2024

Inversión	Tipo de inversión	Sector	Costo	Valor razonable	% de participación	Cambios en el valor Razonable de los activos Financieros a través de resultados del año
Camargo [1]	Directa	Energía solar	$ 119,542,491	$ 142,390,223	33	$ 27,584,566
Eólica [2]	Directa	Energía eólica	220,938,558	530,705,329	10	122,613,199
Laguna [3]	Directa	Energía solar	30,605,879	252,771,061	33	18,065203
Simba [4]	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,673,313,105	72.86%	31,614,980
			$ 2,650,986,928	$ 3,599,179,718		$ 199,877,948

31 de diciembre de 2023

Inversión	Tipo de inversión	Sector	Costo	Valor razonable	% de participación	Cambios en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados del año
Camargo [1]	Directa	Energía solar	$ 130,213,334	$ 125,476,500	33	$ (2,770,598)
Eólica [2]	Directa	Energía eólica	238,158,558	425,312,130	10	(36,392,533)
Laguna [3]	Directa	Energía solar	59,975,268	264,075,247	33	72,651,131
Simba [4]	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,641,698,125	72.86%	204,079,459
			$ 2,708,247,160	$ 3,456,562,002		$ 237,567,459

(1) El 20 de abril de 2016, al amparo del Contrato de Co-inversión, se autorizó la adquisición de Avant Energías Renovables I, S. A. P. I. de C. V. (Avant y/o Proyecto Camargo) a través de Balam México LP, quien a su vez invierte en Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V., accionista mayoritario de Avant.

El proyecto Camargo es una planta fotovoltaica ubicada en el municipio de Camargo, Chihuahua, con una potencia pico de 36.45 mega watts (MW). La planta entró en operación durante abril de 2018. El proyecto fue financiado íntegramente con recursos propios aportados por el Fideicomiso 179505 y por el Fondo Co-inversionista, con la única excepción del IVA soportado durante la construcción, para lo que se obtuvo un Crédito IVA con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C., por un importe de hasta un máximo de $129,618,750, cuyos intereses y principal fueron saldados en su totalidad durante el 2018.

Al 31 de diciembre de 2020 el valor razonable de la inversión era de $172,416,236, las cantidades invertidas por el Fideicomiso179505 y el Fondo Co-inversionista ascendieron a US$11,900,000 (once millones novecientos mil dólares americanos) y a US$24,100,000 dólares americanos, respectivamente. El BID aportó a su vez, a través del Contrato Crédito BID, un total de US$9,000,000 dólares americanos. El proyecto entró en operación normal desde abril de 2017.

Desde la entrada en operación del parque fotovoltaico, se utiliza el enfoque de ingresos con la técnica de valuación de DCF para calcular su valor razonable, por lo tanto; al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el proyecto Camargo se encuentra valuada a su valor razonable conforme a la técnica DCF.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso 179505 ha enviado fondos al proyecto Camargo, y le han sido reembolsados fondos, a través de Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V., como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo inicial de inversión	$ 119,542,491	$ 130,213,334	$ 135,183,467
Inversiones reembolsadas al Fideicomiso 179505	(5,969,694)	(10,670,843)	(4,970,133)
Saldo final de inversión	$ 113,572,797	$ 119,542,491	$ 130,213,334

(2) Adicionalmente, el 13 de diciembre de 2016 se convocó a una Asamblea de Tenedores para una Inversión Balam, siendo la adquisición, construcción y puesta en marcha de un proyecto eólico en Oaxaca por hasta $330,000,000. El proyecto, a efectos del contrato de interconexión, entró en operación comercial el 31 de diciembre de 2018. A partir del 1 de julio de 2019 comenzó el periodo de disponibilidad garantizada de acuerdo con el contrato de operación y mantenimiento, dando inicio a la fase operativa de la planta.

(3)

El 5 de mayo de 2018, el Fideicomiso 179505 completó una inversión de $288,000,000 en el proyecto Energía Eólica del Sur, S. A. P. I. de C. V. (Eólica) mediante un convenio de coinversión con el FONADIN, constituyendo un vehículo de propósito específico, Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/11527 (Fideicomiso 11527), que es administrado por el Administrador del Fideicomiso. La participación del Fideicomiso 11527 es del 50%, mientras que Diamond Green Investments, B. V., subsidiaria de Mitsubishi Corporation, controla el 50% restante.

El proyecto cuenta con una capacidad de generación de 396 MW mediante 132 turbinas eólicas. Registrado bajo el esquema de autoabastecimiento, la planta venderá energía limpia a las subsidiarias de Grupo FEMSA, Cuauhtémoc, Moctezuma Heineken México y Crown México.

El financiamiento ha sido otorgado por los inversionistas Eólica conjuntamente con Banobras, Kredit Fonden Eksport, agencia de crédito a la exportación Danesa, y Nacional Financiera, que ha aportado el financiamiento para el crédito IVA.

Desde la entrada en operación del parque eólico, se utiliza el enfoque de ingresos con la técnica de valuación de DCF para calcular su valor razonable, por lo tanto; al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la inversión Eólica se encuentra valuada a su valor razonable conforme a la técnica DCF.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el Fideicomiso 179595 ha enviado fondos al proyecto Eólica, a través del Fideicomiso F/11527, como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo inicial de inversión	$ 220,938,558	$ 238,158,558	$ 238,158,558
Inversiones reembolsadas al Fideicomiso 179505	-	(17,220,000)	-
Saldo final de inversión	$ 220,938,558	$ 220,938,558	$ 238,158,558

El 26 de septiembre de 2017, se concretó la compra de la entidad Energía Limpia de la Laguna, S.A. P. I. de C. V. (Laguna), la cual tiene por objeto llevar a cabo la construcción y operación de un proyecto fotovoltaico en Tlahualilo, Durango, con una potencia pico instalada de 35.5 MW.

Registrado bajo el esquema de autoabastecimiento, Laguna abastecería de energía limpia a las subsidiarias de Grupo Farmacias del Ahorro, con base en el Contrato de Prestación de Servicios relacionado con el Autoabastecimiento de Energía Eléctrica firmado el 5 de octubre de 2017.

El proyecto fue financiado íntegramente con recursos propios aportados por el Fideicomiso 179505 y por el Fondo Co-inversionista, con la única excepción del IVA soportado durante la construcción, para lo que se obtuvo un Crédito IVA con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C., por un importe de hasta un máximo de $110,000,000. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cantidades aportadas por el Fideicomiso 179505 al proyecto Laguna se realizan a través de Balam México, que, a su vez, invierte en Laguna a través de las entidades de propósito específico Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V. y Balam Solar II, S. A. P. I. de C. V. El BID aportará a su vez, a través del Contrato de Crédito BID un total en dólares de $6,900,000.

El 11 de octubre de 2017, se inició el proyecto de construcción de Laguna, concluyendo la obra y entrando en operación en agosto de 2018.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso 179505 fondeo al proyecto Laguna, a través de Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V., como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo inicial de inversión	$ 30,605,879	$ 59,975,268	$ 85,867,558
Inversiones reembolsadas al Fideicomiso 179505	(10,172,985)	(29,369,389)	(25,892,290)
Saldo final de inversión	$ 20,432,894	$ 30,605,879	$ 59,975,268

(4) 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, así como tres lotes para desarrollo residencial dentro del desarrollo turístico conocido como Mayakoba ("Operación Simba").

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 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 Simba 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 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 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 21 de julio de 2020 se completó la adquisición de la participación del socio de Lakahn en la sociedad La Ceiba DCM, S.A. de C.V. (sociedad desarrolladora del proyecto La Ceiba Ciudad Mayakoba) que representaba el 50% del capital social por un precio de $12,500,000 Pesos, por lo que ahora 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 La Ceiba Ciudad Mayakoba en el fideicomiso propietario del terreno del proyecto "Bosques de Ciudad Mayakoba", (siendo su primera etapa "La Ceiba Ciudad Mayakoba") por un precio de $22,130,000 Pesos, asumiendo la posición del socio en la deuda existente en favor de Lakahn, 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 Lakahn tras el descuento es de $15,300,000.00 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 179505 realizó una aportación en Simba por un importe de $279,900,000, 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 179505 ha realizado aportaciones en Simba por un total de $2,279,900,000.



Con fecha 9 de septiembre de 2020, 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 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 citada operación fue sometida a la aprobación del Comité Técnico en sus sesiones celebradas el fecha 26 de mayo de 2020 y el 7 de septiembre de 2020.

La sociedad Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V. (en adelante, "Lote 4-5", sociedad subsidiaria de Lakahn, adquirida por ésta como parte del perímetro de la Operación Simba) 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 , en conjunto con Inmobilia (como este término se define más adelante) un proyecto residencial de lujo denominado "The Reserve at Mayakoba".

Con fecha 26 de noviembre de 2020, Lote 4-5 ha celebrado 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, SAPI de CV" (conjuntamente, "Inmobilia"), adquirirá 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 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.

El 27 de febrero de 2021, se publicó en el Periódico Oficial de Quintana Roo el cambio de uso de suelo necesario para llevar a cabo el Proyecto "The Reserve at Mayakoba", lo cual fue notificado a Inmobilia con fecha 2 de marzo de 2021, fecha en la cual se cumplió la Condición Suspensiva a la que se encontraban sujetos los Documentos del Cierre, los cuales han sido suscritos con fecha 8 de abril de 2023, habiendo pagado Inmobilia a Lote 4-5 los importes correspondientes al precio de por el 50% de los derechos de copropiedad del Lote 4A y el 50% 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.

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, Lakahn, 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 el 24 de enero de 2019 originalmente para la Serie B, de conformidad con los términos de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea general extraordinaria de accionistas de Simba de fecha 28 de abril de 2023 cuyos acuerdos incluyeron, entre otros, (1) la modificación del accionariado de Simba 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 Simba (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 179505 en el capital de Simba es del 72.86%, siendo titular de 299,237 acciones Clase II, Serie B.

En agosto de 2024 Escuela CDMK, S.A de C.V, una subsidiaria de OPLK; finalizó la construcción y realizó la entrega parcial de la Fase I del inmueble que alberga a Laurea World School al operador de dicho colegio, pudiendo el colegio iniciar clases con el ciclo escolar que dio inicio el 26 de agosto de 2024. Este es un hito clave de cara a la promesa de dotacional que se realizó a las familias que viven actualmente y que vivirán en Ciudad Mayakoba.

Ciudad Mayakoba es un desarrollo inmobiliario integralmente planeado ubicado en la Riviera Maya, Quintana Roo con una superficie de 510 hectáreas que contará con más de 15,000 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.

Al 31 de diciembre de 2024 se utilizó el enfoque de ingresos con la técnica de valuación de DCF.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso 179505 fondeo al Proyecto Ciudad Mayakoba, a través de Simba, como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo inicial de inversión	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000
Inversiones enviadas por el Fideicomiso 179505	-	-	-
Saldo final de inversión	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000

A continuación, se presentan los movimientos en la inversión en empresas promovidas a valor razonable a través de resultados:

	2025	2024	2023
Saldo al inicio del ejercicio	$ 3,599,179,718	$ 3,456,562,002	$ 3,249,856,966
Incremento en la inversión	-	-	-
Disminución en la inversión	(16,142,678)	(57,260,232)	(30,862,423)
Cambio en el valor razonable a través de resultados	(215,481,300)	199,877,948	237,567,459
Saldo al final del ejercicio	$ 3,367,555,740	$ 3,599,179,718	$ 3,456,562,002

A continuación, los movimientos de las empresas promovidas a valor razonable a través de resultados por sector:

		31 de diciembre de 2025				
Inversión	Sector	Saldo inicial	Incremento en la inversión	Disminución en la inversión	Cambio en el valor razonable en resultados	Saldo final
Camargo	Energía solar	$ 142,390,223	$ -	$ (5,969,694)	$ 17,922,378	$ 154,342,907
Eólica	Energía eólica	530,705,329	-	-	89,702,136	620,407,465
Laguna	Energía solar	252,771,061	-	(10,172,984)	(15,381,953)	227,216,124
Simba	Inmobiliario	2,673,313,105	-	-	(307,723,861)	2,365,589,244
		$ 3,599,179,718	$ -	$ (16,142,678)	$ (215,481,300)	$ 3,367,555,740

31 de diciembre de 2024

Inversión	Sector	Saldo inicial	Incremento en la inversión	Disminución en la inversión	Cambio en el valor razonable en resultados	Saldo final
Camargo	Energía solar	$ 125,476,500	$ -	$ (10,670,843)	$ 27,584,566	$ 142,390,223
Eólica	Energía eólica	425,312,130	-	(17,220,000)	122,613,199	530,705,329
Laguna	Energía solar	264,075,247	-	(29,369,389)	18,065,203	252,771,061
Simba	Inmobiliario	2,641,698,125	-	-	31,614,980	2,673,313,105
		$ 3,456,562,002	$ -	$ (57,260,232)	$ 199,877,948	$ 3,599,179,718

31 de diciembre de 2023

Inversión	Sector	Saldo inicial	Incremento en la inversión	Disminución en la inversión	Cambio en el valor razonable en resultados	Saldo final
Camargo	Energía solar	$ 133,217,231	$ -	$ (4,970,133)	$ (2,770,598)	$ 125,476,500
Eólica	Energía eólica	461,704,663	-	-	(36,392,533)	425,312,130
Laguna	Energía solar	217,316,406	-	(25,892,290)	72,651,131	264,075,247
Simba	Inmobiliario	2,437,618,666	-	-	204,079,459	2,641,698,125
		$ 3,249,856,966	$ -	$ (30,862,423)	$ 237,567,459	$ 3,456,562,002

Distribuciones recibidas de empresas promovidas

Durante el ejercicio 2025, el Fideicomiso 179505 recibió distribuciones provenientes de los proyectos Camargo y Laguna, correspondientes a la Serie A, como reembolso de la inversión incurrida por los tenedores de los CBFs. A continuación, se muestra el detalle de los dividendos recibidos:

Concepto	Fecha	Distribución recibida de Camargo y Laguna	Reembolso a tenedores a realizar en 2026	Importe para gastos
Primera	15-may-25	$ 7,122,961	$ 425,056	$ 6,697,905
Segunda	21-jul-25	9,019,717	5,040,795	3,978,922
		$ 16,142,678	$ 5,465,851	$ 10,676,827

Durante el ejercicio 2024, el Fideicomiso 179505 recibió distribuciones provenientes de los proyectos Camargo, Eólica y Laguna, correspondientes a la Serie A, como reembolso de la inversión incurrida por los tenedores de los CBFs. A continuación, se muestra el detalle de los dividendos recibidos:

Concepto	Fecha	Distribución recibida de Camargo, Eólica y Laguna	Reembolso a tenedores a realizar en 2024 y 2025	Importe para gastos
Primera	26-ene-24	$ 17,220,000	$ 17,220,000	$ -
Segunda	07-mar-24	2,838,078	2,838,078	-
Tercera	20-jun-24	9,983,641	4,559,641	5,424,000
Cuarta	16-ago-24	9,289,187	9,289,187	-
Quinta	24-dic-24	17,929,327	13,818,937	4,110,390
		$ 57,260,233	$ 47,725,843	$ 9,534,390

Durante el ejercicio 2023, el Fideicomiso 179505 recibió distribuciones provenientes de los proyectos Camargo, Eólica y Laguna, correspondientes a la Serie A, como reembolso de la inversión incurrida por los tenedores de los CBFs, y reembolsó efectivamente a los tenedores un importe de $59,199,131, manteniendo el remanente de la distribución como fondo para hacer frente a los gastos de operación del mismo Fideicomiso 179505. A continuación, se muestra el detalle de los dividendos recibidos:

Concepto	Fecha	Distribución recibida de Camargo, Eólica y Laguna	Reembolso a tenedores	Importe para gastos	Retenciones
Primera	19-ene-23	$ 8,433,340	$ 6,391,171	$ 1,942,169	$ 1,942,169
Segunda	16-jun-23	7,309,785	-	7,309,785	7,309,785
Tercera	17-oct-23	8,889,276	4,740,950	4,148,326	4,148,326
Cuarta	29-dic-23	6,230,023	2,337,963	3,892,060	3,892,060
		$ 30,862,424	$ 13,570,084	$ 17,292,340	$ 17,292,340

8. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 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 $131,540, $1,218,533 y $232,918, respectivamente.

9. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los tenedores estarán constituidos como se expresa a continuación:

i. Por la emisión inicial de los CBFs.
ii. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión inicial de los CBFs.
iii. Por los recursos netos que obtendrá el Fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los CBFs.
iv. Por los flujos.
v. Por los títulos representativos del capital social de los vehículos de inversión de portafolio y de las compañías del portafolio que el Fideicomiso 179505 adquiera con motivo de las inversiones.
vi. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo fideicomitido y sus rendimientos. Por las demás cantidades, bienes y/o derechos de que; actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Fideicomiso 179505 por documentos relacionados.

Los CBFs se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso 179505.

Asimismo, el Fiduciario tiene la facultad de emitir CBFs en cada fecha en que se lleve a cabo una emisión subsecuente (mediante el mecanismo de llamadas de capital) 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.

Los recursos captados por el Fideicomiso 179505 mediante la emisión de CBFs, ya sea en la emisión inicial o en emisiones subsecuentes, se destinarán principalmente a realizar, de forma independiente Inversiones Directas y junto con el Fondo Co-inversionista Inversiones Balam. En adición a las Inversiones Directas, el Fideicomiso 179505, el Fondo Co-inversionista, coinvertirán conjunta y proporcionalmente en las Inversiones Balam conforme al Contrato de Coinversión.

El Fideicomiso 179505 cuenta con un Comité Técnico de conformidad con lo previsto en el artículo 64 Bis 1 de la LMV, y en el inciso a) de la fracción VI del artículo 7 de la CUE.

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 179505 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 179505 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.

El Fideicomiso 179505 cuenta con un Comité Técnico Especial, que es competente únicamente para tratar asuntos relacionados a la Serie B.

Asimismo, cuenta con un Comité de Inversión, que es un comité interno conformado por miembros y funcionarios de Balam Fund I y es el órgano para la toma de decisiones respecto de la aprobación de inversiones y desinversiones. El Comité de Inversión estará formado principalmente por personas clave del Balam Fund I.

La emisión de estos CBFs no establece ninguna obligación de pago de principal ni de intereses. Sin embargo, como resultado de la gestión de las Inversiones Balam, el Fideicomiso 179505 podrá recibir dividendos y otras distribuciones en efectivo una vez que cada sociedad promovida inicie operaciones.

Una vez que las inversiones hayan madurado, el Fiduciario deberá desinvertirlas, con lo que se generarán rendimientos para ser entregados a los Tenedores de los CBFs en forma de Distribuciones.

Las desinversiones consistirán principalmente en la transferencia de la inversión o amortización de las participaciones del Fideicomiso 179505 en las sociedades promovidas. Los mecanismos para implementar las desinversiones podrán variar. Los esquemas de desinversión podrán consistir, entre otros, en ventas privadas, procedimientos privados de licitación, bursatilizaciones, colocaciones de acciones en bolsas de valores, intercambio de acciones y amortización de inversiones. El análisis del esquema que resulte más conveniente para realizar una desinversión será realizado por el Administrador.

Toda desinversión deberá ser aprobada por el Comité de Inversión, en caso de desinversiones que re- presenten 5% o más del patrimonio del Fideicomiso 179505, deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, y en caso de desinversiones que representen 20% o más del patrimonio del Fideicomiso 179505, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Concluido el periodo de inversión, incluyendo en caso de conclusión anticipada, el efectivo excedente se distribuirá proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación a los Tenedores, previa deducción de aquellas cantidades que el Administrador determine como necesarias para constituir o adicionar las reservas respectivas.

Serie A - BALAMCK16

a. Integración de CFBs

El 17 de marzo de 2016 el Fidecomiso realizó la emisión inicial de 1,549 CBFs, bajo el mecanismo de llamadas de capital, los cuales fueron inscritos con el número 0181-1.80-2016- 039 en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV, y por un monto de emisión de $154,900,00. El monto máximo de la emisión de los CBFs es de $774,500,000, y su fecha de vencimiento sería el 17 de Marzo de 2026 plazo que se extendió en asamblea de Tenedores hasta el 17 de septiembre de 2027 y cuyo plazo podría ser extendido previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores. La clave de pizarra ante la Comisión Nacional de Bancaria y de Valores (CNBV) es BALAMCK16.

A partir de esa fecha se ha llevado a cabo la emisión de CBFs, como se integra a continuación:

Llamadas de capital	Fecha de Comité Técnico	Número de CBFs emitidos	Importe de CBFs emitidos	Fecha de emisión	Oficio de la CNBV	Fecha de oficio
Ejercicio 2016						
Inscripción	17 de marzo de 2016	1,549	$ 154,900,000	17 de marzo de 2016	0181-1.80-2016-039	17 de marzo de 2016
Primera	14 de octubre de 2016	1,897	94,850,000	14 de octubre de 2016	0181-1.80-2016-051	14 de octubre de 2016
		3,446	$ 249,750,000			
Ejercicio 2017						
Segunda	31 de enero de 2017	1,670	$ 41,750,000	31 de enero de 2017	0181-1.80-2017-060	31 de enero de 2017
Tercera	9 de mayo de 2017	23,998	299,975,000	9 de mayo de 2017	0181-1.80-2017-064	9 de mayo de 2017
Cuarta	1 de noviembre de 2017	12,796	79,975,000	1 de noviembre de 2017	0181-1.80-2017-071	1 noviembre de 2017
		38,464	$ 421,700,000			

Llamadas de capital	Fecha de Comité Técnico	Número de CBFs emitidos	Importe de CBFs emitidos	Fecha de emisión	Oficio de la CNBV	Fecha de oficio
Ejercicio 2018						
Quinta74	14 de febrero de 2018	32,973	$ 103,040,625	14 de febrero de 2018	0181-1.80-2018-074	14 de febrero de 2018
Reembolsos	Ejercicio 2018	-	(44,679,021)	Ejercicio 2018		
		32,973	$ 58,361,604			
Ejercicio 2019						
Reembolsos	Ejercicio 2019	-	$ (29,200,000)	Ejercicio 2019		
Ejercicio 2020						
Reembolsos	Ejercicio 2020	-	$ (17,300,000)	Ejercicio 2020		
Ejercicio 2021						
Reembolsos	Ejercicio 2021	-	$ (11,000,000)	Ejercicio 2021		
Ejercicio 2022						
Reembolsos	Ejercicio 2022	-	$ (59,199,131)	Ejercicio 2022		
Ejercicio 2024						
Reembolsos	Ejercicio 2024	-	$ (37,285,765)	Ejercicio 2023		
Ejercicio 2025						
Reembolsos	Ejercicio 2025	-	$ (32,000,000)	Ejercicio 2024		

b. Reembolso de aportaciones

De conformidad con la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Fideicomiso, de fecha 14 de marzo de 2016, celebrado por Balam Fund I GP, L. P., como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Balam Administradora, S. de R. L. de C. V., como administrador, Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, (actualmente Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria), como fiduciario, y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente de CIBanco Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria),como representante común, durante el ejercicio de 2019 se realizaron diversas distribuciones de la cascada de pagos a través del "Reporte de Distribuciones de la Cascada de Pagos" al que hace referencia el inciso (f) del Contrato de Fideicomiso, por concepto de reembolso de capital de trabajo para el ejercicio Camargo 2019 y 2018, correspondiendo a los tenedores del Fideicomiso 179505 el detalle que se muestra a continuación, cuyos pagos fue realizado a través de S.D. Indeval:

Distribuciones de capital	Fecha del registro	Número de CBFs rembolsados	Importe de CBFs rembolsados	Monto de la distribución por cada certificado	Fecha de pago de la distribución
Primera	19 de julio de 2022	74,883	34,400,000	459.38	20 de julio de 2022
Segunda	29 de diciembre de 2022	74,883	24,800,000	331.18	30 de diciembre de 2022

Distribuciones de capital	Fecha del registro	Número de CBFs rembolsados	Importe de CBFs rembolsados	Monto de la distribución por cada certificado	Fecha de pago de la distribución
Primera	15 de diciembre de 2021	(11,000,000)	146.89		16 de diciembre de 2021

Serie B - BALAMCK18

El 19 de diciembre de 2018 el Fidecomiso 179505 realizó la Emisión de la Serie Adicional Serie B, fecha en la cual se llevó a cabo la emisión de 20,000 CBFs de la Serie B al amparo de la cláusula octava del Contrato de Fideicomiso, los cuales fueron inscritos con el número 0181-1.80-2018-083 en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV, y por un monto de emisión inicial de $2,000,000,000, identificados como Serie B, con clave de pizarra BALAMCK18 ante la CNBV. El monto máximo de la emisión de los CBFs se estableció en $2,000,000,000, y su fecha de vencimiento será el 19 de diciembre de 2030; cuyo plazo podría ser extendido previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 3 de agosto de 2020, se aprobó aumentar el Monto Máximo de los CBFs de la Serie B por una cantidad adicional de hasta $280,000,000, por lo que dicho monto asciende a un monto total de hasta $2,280,000,000.

El 17 de agosto de 2020, el Fideicomiso 179505 llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B, por lo que a esta fecha el número de CBFs de la Serie B en circulación asciende a 25,598 equivalentes a un monto de $2,279,900,000.

El objetivo de la emisión de la serie B es invertir el componente de flujo en capital privado en los activos y proyectos que así proponga el Administrador y sean aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores.

A partir de esa fecha se ha llevado a cabo la emisión de CBFs, como se integra a continuación:

Llamadas de capital	Fecha del comité técnico	Número de CBFs emitidos	Importe de CBFs emitidos	Fecha de emisión	Oficio de la CNBV	Fecha oficio
Ejercicio 2018						
Inscripción	19 de diciembre 2018	20,000	$ 2,000,000,000	19 de diciembre de 2018	153/12582/2018	11 de diciembre de 2018
Ejercicio 2020						
Primera	6 de agosto 2020	5,598	279,900,000	17 de agosto de 2020	153/12452 /2020	6 de julio de 2020
-	-		$ 2,279,900,000			

Desde la fecha de emisión inicial y hasta el cierre del periodo, el patrimonio del Fideicomiso 179505, tanto de la Serie A como de la Serie B, han sido invertidos en los proyectos descritos en la Notas 6 y 7 y en reportos gubernamentales y depósitos bancarios con vencimientos diarios y/o no mayores a 5 días durante dicho periodo.

c. Distribuciones - Serie A

Importe	Fecha de distribución
$ 32,000,000	22 de febrero de 2025
$ 37,285,765	29 de febrero de 2024

10. Segmentos de operación

El Fideicomiso 179505 considera sus operaciones en términos de dos segmentos operativos: (i) inversiones en empresas de energías renovables y (ii) inversiones en empresas del sector inmobiliario, que es la manera en la cual se analiza la información financiera de las inversiones del Fideicomiso 179505, y con la cual se toman las decisiones operativas y financieras del Fideicomiso 179505:

Segmento energías renovables (Serie A BALAMCK 16)

La operación de dicho segmento se basa en inversiones en proyectos de generación de energías renovables y en industrias de eficiencia energética, y consiste en invertir en activos y/o proyectos de generación de energías renovables (tales como solar, eólica, biomasa y proyectos hidroeléctricos de río y equipamientos de presas, o en proyectos sustentables cuyo propósito sea la reducción de emisiones de gases efecto invernadero, en México.

Segmento Inmobiliario (Serie B- BALAMCK 18).

La operación de dicho segmento se basa en inversiones en activos y/o proyectos del sector en México, principalmente en Ciudad Mayakoba en la Riviera Maya.

A continuación, se presenta la conciliación del estado de situación financiera del Fideicomiso 179505, y sus segmentos reportables por los ejercicios de 2025, 2024 y 2023:

	Al 31 de diciembre 2025			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 15,629,955	$ 13,464,739	$ -	$ 29,094,694
Pagos anticipados	338,807	187,293	-	526,100
Cuenta por cobrar	51,667	-	(51,667)	-
Total de activo circulante	16,020,429	13,652,032	(51,667)	29,620,794
Activo no circulante: Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	1,001,966,496	2,365,589,244	-	3,367,555,740
Total de activo	$ 1,017,986,925	$ 2,379,241,276	$ (51,667)	$ 3,397,176,534
Pasivo				
Cuentas por pagar	$ 5,345	$ 177,862	$ (51,667)	$ 131,540
Total de pasivo	5,345	177,862	(51,667)	131,540
Aportaciones al Fideicomiso	-	-	-	-
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	1,017,981,580	2,379,063,414	-	3,397,044,994
Total activos netos atribuibles a los tenedores	1,017,981,580	2,379,063,414	-	3,397,044,994
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	$ 1,017,986,925	$ 2,379,241,276	$ -	$ 3,397,176,534

	Al 31 de diciembre 2024			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 45,846,875	$ 17,515,522	$ -	$ 63,362,397
Pagos anticipados	162,293	183,747	-	346,040
Cuenta por cobrar	51,668	-	(51,668)	-
Total de activo circulante	46,060,836	17,699,269	(51,668)	63,708,437
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	925,866,613	2,673,313,105	-	3,599,179,718
Total de activo	971,927,449	2,691,012,374	-	3,662,888,155
Pasivo				
Cuentas por pagar	$ 238,627	$ 1,031,574	$ (51,668)	$ 1,218,533
Total de pasivo	238,627	1,031,574	(51,668)	1,218,533
Aportaciones al Fideicomiso	-	-	-	-
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	971,688,822	2,689,980,800	-	3,661,669,622
Total activos netos atribuibles a los tenedores	971,688,822	2,689,980,800	-	3,661,669,622
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	$ 971,927,449	$ 2,691,012,374	$ -	$ 3,662,888,155

	Al 31 de diciembre 2023			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 38,183,618	$ 19,424,303	$ -	$ 57,607,921
Pagos anticipados	162,986	181,647	-	344,633
Total de activo circulante	38,346,604	19,605,950	-	57,952,554
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	814,863,877	2,641,698,125	-	3,456,562,002
Total de activo	$ 853,210,481	$ 2,661,304,075	$ -	$ 3,514,514,556

	Al 31 de diciembre 2023			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Pasivo				
Cuentas por pagar	$ 139,417	$ 93,501	$ -	$ 232,918
Total de pasivo	139,417	93,501	-	232,918
Aportaciones al Fideicomiso	613,112,473	2,279,900,000	-	2,893,012,473
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	239,958,591	381,310,574	-	621,269,165
Total activos netos atribuibles a los tenedores	853,071,064	2,661,210,574	-	3,514,281,638
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	$ 853,210,481	$ 2,661,304,075	$ -	$ 3,514,514,556

A continuación, se presenta la conciliación del estado de resultado integral del Fideicomiso 179505, y sus segmentos reportables por los ejercicios de 2025, 2024 y 2023:

	Al 31 de diciembre 2025		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Ingresos por intereses	$ 1,390,072	$ 938,865	$ 2,328,937
Otros Ingresos	99,469	452,400	551,869
	1,489,541	1,391,265	2,880,806
Gastos de administración:			
Comisión por administración	11,605,209	284,413	11,889,622
Honorarios	1,842,983	1,424,343	3,267,326
Otros gastos de operación	1,407,475	2,849,773	4,257,248
Total de gastos de administración	14,855,667	4,558,529	19,414,196
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	92,242,562	(307,723,862)	(215,481,300)
Utilidad cambiaria, Neta	(583,676)	(26,262)	(609,938)
Aumento (Disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 78,292,760	$ (310,917,388)	$ (232,624,628)

	Al 31 de diciembre 2024		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Ingresos por intereses	$ 1,889,488	$ 1,555,090	$ 3,444,578
Gastos de administración:			
Comisión por administración	11,922,196	-	11,922,196
Honorarios	1,972,986	2,135,871	4,108,857
Otros gastos de operación	1,107,177	2,299,743	3,406,920
Total de gastos de administración	15,002,359	4,435,614	19,437,973
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	168,262,968	31,614,980	199,877,948
Utilidad cambiaria, Neta	753,421	35,775	789,196
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 155,903,518	$ 28,770,231	$ 184,673,749

	Al 31 de diciembre 2023		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Ingresos por intereses	$ 1,559,568	$ 1,725,766	$ 3,285,334
	1,559,568	1,725,766	3,285,334
Gastos de administración:			
Comisión por administración	11,889,622	-	11,889,622
Honorarios	2,082,685	473,293	2,555,978
Otros gastos de operación	570,581	2,209,862	2,780,443
Total de gastos de administración	14,542,888	2,683,156	17,226,043
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	33,488,000	204,079,459	237,567,459
Pérdida cambiaria, Neta	(1,451,100)	(25,841)	(1,476,941)
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 19,053,581	$ 203,096,228	$ 222,149,809

11. Eventos relevantes posteriores

El 13 de marzo de 2026 se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de la Serie A, en la cual se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento Final por un periodo adicional de 18 (dieciocho) meses, es decir, hasta el 17 de septiembre de 2027, en los términos presentados a consideración de los tenedores.

12. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2026, por Juan Didier Martínez Sánchez y Aida Ramos García, en su carácter de Delegados Fiduciarios de Banco Citi México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria",) y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico 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"))), quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Juan Didier Martínez Sánchez
Delegado Fiduciario

Aida Ramos García
Delegado Fiduciario

* * * * * *

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"),)

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, e Informe de los auditores independientes del 8 de abril de 2025

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"),)

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2024, 2023 y 2022

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

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. Consulta en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

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 auditoria 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.

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.

- 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

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"))

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

Activo	Notas	2024	2023	2022
Activo circulante:				
Equivalentes de efectivo	5	$ 63,362,397	$ 57,607,921	$ 42,891,785
Pagos anticipados		346,040	344,633	326,976
Total de activo circulante		63,708,437	57,952,554	43,218,761
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas a valor razonable	7	3,599,179,718	3,456,562,002	3,249,856,966
Total de activo no circulante		3,599,179,718	3,456,562,002	3,249,856,966
Total de activo		$ 3,662,888,155	$ 3,514,514,556	$ 3,293,075,727
Pasivo				
Cuentas por pagar	8	$ 1,218,533	$ 232,918	$ 943,898
Total de pasivo		1,218,533	232,918	943,898
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios				
Aportaciones al Fideicomiso - Serie A	9	575,826,708	613,112,473	613,112,473
Aportaciones al Fideicomiso - Serie B	9	2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000
Resultados acumulados del Fideicomiso atribuibles a los Fideicomisarios		805,942,914	621,269,165	399,119,356
Total activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		3,661,669,622	3,514,281,638	3,292,131,829
Total de pasivo y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ 3,662,888,155	$ 3,514,514,556	$ 3,293,075,727

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"),)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

	Notas	2024	2023	2022
Ingresos por:				
Ingresos por intereses		$ 3,444,578	$ 3,285,334	$ 2,997,215
Otros ingresos		-	-	287,465
		3,444,578	3,285,334	3,284,680
Egresos por:				
Comisión por administración		11,922,196	11,889,622	11,889,622
Honorarios		4,108,857	2,555,978	3,768,991
Otros gastos de operación		3,406,920	2,780,443	2,577,605
Total de gastos de administración		19,437,973	17,226,043	18,236,218
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	7	199,877,948	237,567,459	(146,057,841)
utilidad (pérdida) cambiaria, Neta		789,196	(1,476,941)	(232,692)
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ 184,673,749	$ 222,149,809	$ (161,242,071)

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"),)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

	Nota	Aportaciones (reembolsos) al Fideicomiso Serie A	Aportaciones al Fideicomiso Serie B	Resultados acumulados del Fideicomiso atribuibles a los Fideicomisarios	Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios
Saldos al inicio de 2023		$ 613,112,473	$ 2,279,900,000	$ 399,119,356	$ 3,292,131,829
Aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		-	-	222,149,809	222,149,809
Saldos al 31 de diciembre de 2023		613,112,473	2,279,900,000	621,269,165	3,514,281,638
Distribuciones - Serie A	9c	(37,285,765)	-	-	(37,285,765)
Aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		-	-	184,673,749	184,673,749
Saldos al 31 de diciembre de 2024		$ 575,826,708	$ 2,279,900,000	$ 805,942,914	$ 3,661,669,622

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"),)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

	2024	2023	2022
Actividades de operación:			
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 184,673,748	$ 222,149,809	$ (161,242,071)
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados	(199,877,948)	(237,567,459)	146,057,841
Ingresos por intereses	(3,444,578)	(3,285,334)	(2,997,215)
	(18,648,777)	(18,702,984)	(18,181,445)
(Aumento) disminución en:			
Pagos anticipados	(1,407)	(17,657)	40,188
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	985,620	(710,980)	555,473
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(17,664,564)	(19,431,621)	(17,585,784)
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados	3,444,578	3,285,334	2,997,215
Reembolso de la inversión en empresas promovidas a valor razonable	57,260,232	30,862,423	83,328,781
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	60,704,810	34,147,757	86,325,996
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas- Serie A	(37,285,770)	-	-
Reembolso de aportaciones de tenedores - Serie A	-	-	(59,199,131)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(37,285,770)	-	(59,199,131)
Incremento de equivalentes de efectivo	5,754,476	14,716,136	9,541,080
Equivalentes de efectivo al inicio del periodo	57,607,921	42,891,785	33,350,704
Equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 63,362,397	$ 57,607,921	$ 42,891,785

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"),)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso 179505 y características más importantes

a. *Información general y actividades*

El 14 de marzo de 2016, Balam Fund I GP, L. P. (indistintamente "Balam Fund I" o el "Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar", o el "Fondo Co-Inversionista"), Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario emisor ("Banamex"), Balam Administradora, S. de R. L. de C. V. ("Balam Administradora") y Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria (actualmente CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de representante común de los tenedores de los Bonos (Tenedores de los Bonos, Fideicomisarios en primer lugar), celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (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" o "el Fideicomiso 179505"), siendo la fecha de vencimiento final para los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") correspondientes a la Emisión Inicial Serie A el día 17 de marzo de 2026, la cual podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores de los CBFs Serie A bajo propuesta del Administrador. Para las Emisiones Subsecuentes, en las que se incluye la Serie B, la fecha de vencimiento final significa el 31 de diciembre de 2030 la cual podrá ser extendida por la Asamblea Especial correspondiente bajo propuesta del Administrador. La clave de pizarra ante la Comisión Nacional de Bancaria y de Valores ("CNBV") correspondiente a la Serie A es BALAMCK16 y la correspondiente a la Serie B es BALAMCK18.

El objetivo del Fideicomiso 179505 es: i) la emisión de CBFs del tipo de certificados de capital de desarrollo ante la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"); ii) recibir las cantidades que deriven de cualquier Emisión de cada Serie y aplicar dichas cantidades para, entre otros, financiar inversiones: 1) en caso de la Serie A, en activos y/o proyectos de generación de energías renovables (tales como la solar, eólica, biomasa, y proyectos hidroeléctricos de río y equipamiento de presas); proyectos de cogeneración y eficiencia energética, o en proyectos sustentables cuyo propósito sea la reducción de emisiones de gases efecto invernadero ("Inversiones Balam") y, 2) en caso de las Series Adicionales, en los activos y proyectos que proponga el Administrador y sean aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores; iii) canalizar las inversiones para obtener recursos y ganancias mediante la adquisición de sociedades promovidas, así como otros instrumentos de Capital, deuda o deuda estructurada, iv) administrar las inversiones, incluyendo la realización de desinversiones y, v) realizar las distribuciones correspondientes a los tenedores y cualquier otro pago previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Primer Convenio Modificatorio del Fideicomiso

El día 23 de noviembre de 2018, se realizó el primer Convenio Modificatorio del Contrato de Fideicomiso, y del Contrato de Prestación de Servicios de Administración, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario, el Administrador y el Representante Común, acuerdan modificar y en su totalidad el Fideicomiso 179505. Dicho documento en sus modificaciones conviene ampliar el Contrato de Fideicomiso en su Cláusula Octava a fin de dar cabida a series adicionales, las cuales podrán o no estar destinadas a inversiones en empresas del sector de energías renovables, la modificación realizada se menciona a continuación:

Emisiones de Series Adicionales

"El Fiduciario podrá realizar Emisiones de Series que sean adicionales a la Serie A (cada una, una Serie Adicional") en los siguientes casos, en el entendido que, en ningún caso, el monto total de las Emisiones de los CBFs de las Series Adicionales y de los CBFs Serie A que hayan sido emitidas por el Fiduciario, consideradas en conjunto, podrán exceder el monto máximo de la Emisión:

i. Para contribuir a una Inversión cuyo monto requiera inversión de capital (excluyendo apalancamiento o endeudamiento) superior a los Compromisos Restantes de los Tenedores de los CBFs Serie A, previa propuesta del Administrador; o
ii. En cualquier otro caso, previa propuesta del Administrador."

Lo anterior, en el entendido, que el Fiduciario realizará Emisiones de CBFs en una serie adicional distinta para cada una de las potenciales inversiones o porciones de inversiones respectivas financiadas con los recursos derivados de cada serie adicional.

Serie A: BALAMCK 16

Balam Fund I L.P. (el "Fondo Co-inversionista") es una sociedad de responsabilidad limitada (limited partnership, L. P., por sus siglas en inglés) constituida conforme a las leyes de Canadá, y fue constituida por TRG Group y BK Group como resultado de haber sido seleccionados por el Fondo Nacional de Infraestructura ("FONADIN") en un concurso por invitación para levantar, invertir y administrar un fondo para invertir en proyectos sustentables en México. Una sociedad propiedad de TRG Group, BK Group y Vouching Group actúa como socio administrador del Fondo Co-inversionista ("Administrador de Balam Fund"). A la fecha, el Fondo Co-inversionista cuenta con compromisos de aportación de capital de distintos inversionistas, incluyendo el FONADIN, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Japonés de Cooperación Internacional (JBIC) y la Corporación Andina de Fomento (CAF), por alrededor de US$110 millones.

El Fideicomiso 179505 y Balam Fund I LP, como Fondo Co-Inversionista, llegaron a un acuerdo para invertir de forma conjunta en proyectos de generación de energías renovables y en industrias de eficiencia energética (Contrato de Co-inversión).

Sujeto a las aprobaciones que resulten necesarias por parte de los órganos del Fideicomiso 179505, el Fideicomiso 179505 y el Fondo Co-inversionista coinvertirán conjunta y proporcionalmente en las Inversiones Balam conforme a un Contrato de Co-inversión firmado entre ambos, el cual establece que cada parte se comprometerá a invertir recursos respecto de cada una de las Inversiones Balam, conjunta y proporcionalmente con base en los compromisos de aportación de capital de los inversionistas correspondientes de cada fondo de Balam, con un mínimo de 30% en el caso del Fideicomiso 179505. El Fideicomiso 179505, por su parte y de forma independiente, podrá realizar inversiones directas, enfocadas en activos y/o proyectos de generación de energía solar fotovoltaica, eólica, hidroeléctrica, proyectos y/o activos de cogeneración, entre otros.

Los Fondos Balam realizarán las Inversiones Balam a través de Balam México LP ("Balam México"), sociedad Canadiense constituida como vehículo de inversión, mismo que a su vez podrá realizarlas directamente o a través de otros vehículos de propósito específico. Para este propósito, a través del Convenio de Asociación de Balam México, celebrado el 15 de julio de 2013 por Balam Fund I LP, en su carácter de socio administrador y como el Fondo Co-inversionista, el Fideicomiso 179505 y Balam Fund I LP, realizarán las inversiones respectivas, y para ello se admitió al Fideicomiso 179505 como inversionista adicional de Balam México respecto de las Inversiones Balam. Cabe mencionar que la Administración de Balam México está a cargo del Administrador de Balam Fund, y, por lo tanto, contará con el derecho exclusivo de administrar y controlar a Balam México y tendrá el derecho de llevar a cabo todas las acciones necesarias, convenientes o incidentales para el cumplimiento de los propósitos de Balam México.

Es importante mencionar que Balam Administradora, en su carácter de Administrador y con base en la experiencia de TRG Group, BK Group y Vouching Group en el sector energías renovables y eficiencia energética, tomará las decisiones de inversiones y a través de él, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, para que el Fideicomiso 179505 realice, respecto de la Serie A, las inversiones en el capital de los vehículos de inversión, de empresas promovidas, en instrumentos de cuasi-capital de empresas promovidas y en participaciones en Fondos, conforme a lo previsto en los Instrumentos de Inversión, así como llevar a cabo las desinversiones aplicables.

Serie B - BALAMCK18

El 19 de diciembre de 2018 el Fidecomiso 179505 realizó la Emisión de la Serie Adicional Serie B ("Serie B"), fecha en la cual se llevó a cabo la emisión de 20,000 CBFs de la Serie B al amparo de la cláusula octava del Contrato de Fideicomiso, los cuales fueron inscritos con el número 0181-1.80-2018-083 en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV, y por un monto de emisión inicial de $2,000,000,000, identificados como Serie B, con clave de pizarra BALAMCK18 ante la CNBV y su fecha de vencimiento será el 19 de diciembre de 2030; cuyo plazo podría ser extendido previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 3 de agosto de 2020, se aprobó aumentar el Monto Máximo de los CBFs de la Serie B por una cantidad adicional de hasta $280,000,000, por lo que dicho monto asciende a un monto total de hasta $2,280,000,000.

El 17 de agosto de 2020, el Fideicomiso179505 llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B, por lo que a esta fecha el número de CBFs de la Serie B en circulación asciende a 25,598 equivalentes a un monto de $2,279,900,000.

Mediante Asamblea de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios con claves de pizarra "BALAMCK16" y BALAMCK 18", celebrada el 1 de junio de 2020 se aprobó: (1) llevar a cabo la Sustitución sin Causa de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V., únicamente por lo que respecta a su prestación de servicios como administrador en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional; (2) designar a Vouching México, S. de R.L. de C.V., como Administrador Sustituto de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V., únicamente por lo que respecta a la prestación de servicios de administración en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional; (3) modificar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración como resulte aplicable, junto con las modificaciones aplicables al Acta de Emisión y a los Títulos correspondientes y el canje de los mismos.

El objetivo de la emisión de la Serie B es invertir el componente de flujo en capital privado en los activos y proyectos que así proponga el Administrador y sean aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores. Los recursos que se obtengan de la colocación de las Emisiones Subsecuentes se mantendrán en la Cuenta General del Fideicomiso 179505 hasta una solicitud de fondeo, en cuyo caso, se transferirán los fondos correspondientes para realizar inversiones y pagar gastos, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en relación con los CBFs Serie B, podrán realizar, directa o indirectamente, una potencial inversión de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho contrato.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de inversiones de la Serie B en fondos privados corresponde únicamente a la inversión realizada en Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. (en adelante "Simba"). Simba es una compañía que se dedica a la inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, principalmente residenciales, pero también de usos mixtos, que en su gran mayoría se ubican dentro del proyecto integral urbano conocido como Ciudad Mayakoba ("Ciudad Mayakoba"), así como tres lotes para desarrollo residencial dentro del desarrollo turístico conocido como Mayakoba ("Mayakoba"). Ciudad Mayakoba y Mayakoba se encuentran ubicados en la Riviera Maya, a 7.5 km al norte del centro de Playa del Carmen.

El Fideicomiso 179505 también recibirá los montos de la Emisión inicial y cualquier Emisión subsecuente y aplicará dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, entre otros, a pagar o reembolsar aquellos gastos de Administración o cualesquiera referentes a la operación del Fideicomiso 179505.

El domicilio social del Fideicomiso 179505 se encuentra en Av. Revolución 1267 piso 11, Los Alpes, Alvaro Obregon, Ciudad de México, C.P. 01010.

Administración del Fideicomiso 179505

El Fideicomiso 179505 ha contratado a Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. ("Administrador Balam") como Administrador del Fideicomiso 179505 en relación con la Serie A y a Vouching México, S. de R.L. de C.V. como Administrador del Fideicomiso 179505 en relación con la Serie B (conjuntamente, los "Administradores"), a efecto de implementar los fines y objetivos del Fideicomiso 179505 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 Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario conforme al Fideicomiso 179505, 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 179505 para la prestación de servicios de administración en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional. 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.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y de 2022, la comisión pagada a Balam Administradora ascendió a $11,922,196, $11,889,622 y $11,889,622 sin incluir el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), respectivamente, conforme al Contrato de Administración firmado entre el Fiduciario y Balam Administradora.

La Serie B no paga al Administrador Vouching México, S. de R.L. de C.V.honorarios en concepto de comisión de administración.

Balam Administradora, en su carácter de Administrador y con base en la experiencia de TRG Group, BK Group y Vouching Group en el sector energías renovables y eficiencia energética, tomará las decisiones de inversiones y a través de él, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fideicomiso 179505 realice las inversiones en el capital de los vehículos de inversión, de empresas promovidas, en instrumentos de cuasi-capital de empresas promovidas y en participaciones en Fondos, conforme a lo previsto en los Instrumentos de Inversión, así como llevar a cabo las desinversiones aplicables.

Comisión por desempeño "Performance Fee"

La determinación de la comisión de desempeño de la serie A está basada en el desempeño de los proyectos de inversión del Fideicomiso179505, principalmente en el valor razonable de los activos que ya maduraron, se encuentran estabilizados y operan para aumentar el valor y el rendimiento esperado de acuerdo con las proyecciones financieras. Con base en lo anterior, el Fideicomiso 179505 reconoce un pasivo financiero basado en el valor razonable estimado de sus activos en la fecha del estado de situación financiera. La comisión de desempeño, cuando se tiene se reconoce en el estado de resultado integral en el rubro "Comisión de desempeño". Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el Fideicomiso 179505 no se encuentra en los supuestos que derivan en el cálculo de una comisión por desempeño, ya que no se han cumplido las condsciones. Para la serie B no aplica dicha comisión por desempeño.

El Fideicomiso 179505 no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral.

b. *Eventos relevantes*

a. ***Cambios y afectaciones en la industria -***

Durante el sexenio 2018 a 2024, diversos organismos dependientes del Gobierno Federal emitieron una serie de Acuerdos, Resoluciones y Políticas, entre otros instrumentos regulatorios, que pretendían modificar determinadas operativas y reglas que operaban inmediatamente antes de la entrada en vigor de esos instrumentos regulatorios.

Entre los cambios regulatorios más relevantes afectando a sector eléctrico mexicano aprobadas durante el presente periodo destacamos:

i) La Secretaría de Energía emitió el "Acuerdo por el que se modifican los Lineamientos que establecen los criterios para el otorgamiento de Certificados de Energías Limpias y los requisitos para su adquisición" (el "Acuerdo CELs"), mismo que fue publicado el 28 de octubre de 2019, a través del cual la CFE tendría derecho a generar Certificados de Energía Limpia ("CELs") de proyectos de energía limpia que iniciaron operación con carácter previo a la Ley de la Industria Eléctrica. Con la entrada en vigor de este Acuerdo, de facto los precios de los CELs tenderían a cero y el mercado de CELs desparecería.

ii) "Acuerdo por el que se emite la Política de Confiabilidad, Seguridad, Continuidad y Calidad en el Sistema Eléctrico Nacional" (la "Política de Confiabilidad) publicado el 15 de mayo del 2020 en el Diario Oficial por la Secretaría de Energía.

iii) Resolución de la Comisión Reguladora de Energía RES/893/2020 por la que se expiden "los cargos por el servicio de transmisión de energía eléctrica a precios de 2018 que aplicará CFE Intermediación de Contratos Legados, S. A. de C. V. (la subsidiaria de CFE), a los titulares de los Contratos de Interconexión Legados con centrales de generación de energía eléctrica con fuentes de energía renovable o cogeneración eficiente, conforme a lo establecido en la resolución RES/066/2010 y su modificación emitida mediante la resolución RES/194/2010" ("Incremento de las Tarifas de Porteo").

iv) Resolución de la Comisión Reguladora de Energía RES/1094/2020 por la que "se modifican las Disposiciones administrativas de carácter general que establecen los términos para solicitar la autorización para la modificación o transferencia de permisos de generación de energía eléctrica o suministro eléctrico, contenidas en la resolución número RES/390/2017" ("DACGs modificación de permisos").

v) "Decreto por el que se reforman y adicionan disposiciones a la Ley de la Industria Eléctrica" (la "Reforma a la LIE") publicado el 9 de marzo de 2021 en el Diario Oficial por la Secretaría de Energía, a través del cual, entre otros cambios, se establece un nuevo orden de despacho que favorece las plantas de la Comisión Federal de Electricidad y concede el otorgamiento de CELs a proyectos de energía limpia que iniciaron operación con carácter previo a la Ley de la Industria Eléctrica.

vi) Publicación del "Acuerdo Núm. A/018/2023 de la Comisión Reguladora de Energía por el cual por el que se actualizan los valores de referencia de las metodologías para el cálculo de la eficiencia de los sistemas de cogeneración de energía eléctrica y los criterios para determinar la cogeneración eficiente, así como los criterios de eficiencia y metodología de cálculo para determinar el porcentaje de energía libre de combustible establecidos en las resoluciones RES/003/2011, RES/206/2014, RES/291/2012 y RES/1838/2016, respectivamente" en el DOF el 20 de mayo de 2023.

Entre 2020 y 2024, la Administración de las empresas promovidas interpusieron amparos en contra de:

- Acuerdo CELs: El 3 de febrero de 2023 se publicó la sentencia de amparo dictada por el Juez Primero Especializado a favor de Avant Energías Renovables I, S. A. P. I. de C. V. por medio de la cual se ordenó dejar insubsistente el Acuerdo CELs. Posteriormente, el 12 de marzo de 2024 a través del Diario Oficial de la Federación se hizo del conocimiento de todos los participantes del MEM que el Acuerdo CELs ha quedado insubsistente, y que en lo sucesivo aplicará el régimen previo al Acuerdo CELs.

- La Politica de Confiabilidad. Con fecha 4 de marzo de 2021 como resultado de una sentencia definitiva de dicho amparo, la Secretaría de Energía publicó un Acuerdo en el Diario Oficial por el que se deja insubsistente el Acuerdo por el que se emite dicha Política.

- Incremento de las Tarifas de Porteo: Por sentencia de fecha 1 de septiembre de 2023 el Juez de Distrito decidió otorgar el amparo en contra de las Tarifas Porteo declarando su inconstitucionalidad al no haber seguido el procedimiento de mejora regulatorio y quebrantar el principio de confianza legitima. Posteriormente, con fecha 11 de julio de 2024 el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa Especializado en Competencia Económica, Telecomunicaciones y Radiodifusión resolvió confirmar el amparo. La confirmación de dicho amparo tiene como efecto el que no pueda aplicar la RES/893/2020 y, se continue la aplicación de las metodologías, resoluciones y tarifas vigentes para el cálculo de los montos que deberá cubrir Entidad por el servicio de transmisión de energía eléctrica para fuentes de energía renovable o cogeneración eficiente, hasta antes de la entrada en vigor de la resolución y aviso reclamados.

- DACGs modificación de permisos: El 13 de junio de 2024, derivado de un fallo en el juicio de amparo 541/2020 en contra de la Resolución RES/1094/2020, la CRE resolvió mediante la resolución RES/061/2024 dejar insubsistente dicha Resolución. En su lugar, continúan aplicando las disposiciones administrativas de carácter general que establecen los términos para solicitar la autorización para la modificación o transferencia de permisos de generación de energía eléctrica o suministro eléctrico, contenidas en la Resolución Número RES/390/2017, publicada en el DOF el 17 de abril de 2017.

- La Reforma a la LIE: El 1 de febrero de 2024, la Sala de la Suprema Corte acordó resolver un recurso de revisión en el que se acumularon distintos juicios de amparo, concediendo el amparo a las allí quejosas por estimar que distintas secciones de la reforma de 2021 a la LIE resultan inconstitucionales.

- El Acuerdo Núm. A/018/2023 de la Comisión Reguladora de Energía, obteniendo una suspensión definitiva a favor de las promovidas ante la implementación de dichas normativas para la actualización de los valores de referencia. Con fecha 25 de abril de 2024, el Segundo Tribunal Colegiado Especializado confirmó la suspensión definitiva a la Entidad en contra del Acuerdo A/018/2023 por el que se determinan los nuevos criterios de eficiencia para la cogeneración eficiente.

Con fecha 18 de marzo de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación las nuevas leyes y reformas en materia de electricidad, mediante el decreto por el que se expiden la Ley del Sector Eléctrico ("LSE"), la Ley de la Comisión Nacional de Energía ("Ley de la CNE"), la Ley de la Empresa Pública del Estado, Comisión Federal de Electricidad, la Ley de Planeación y Transición Energética, la Ley de Biocombustibles y la Ley de Geotermia, y se modifica la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Las modificaciones consisten en la legislación secundaria resultado de las reformas constitucionales del sector que fueron publicadas el 31 de octubre y el 20 de diciembre de 2024 y tienen como objetivo mejorar la planeación energética, la sostenibilidad y los marcos regulatorios, así como reforzar el papel del Estado y sus entes públicos en el sector eléctrico.

En el sector eléctrico, el Estado conserva la planificación y el control del Sistema Eléctrico Nacional, así como la autoridad exclusiva sobre la transmisión, distribución y suministro básico de electricidad. Las entidades privadas pueden participar activamente en diversos esquemas de generación y comercialización de electricidad, así como en productos asociados, pero sin prevalecer sobre las empresas estatales. Además, la legislación busca fomentar la colaboración entre el Estado y terceros para lograr sus objetivos, incluyendo el suministro de electricidad a la población al menor costo posible.

La LSE destaca en sus artículos transitorios que los permisos otorgados y contratos celebrados al amparo de la Ley de la Industria Eléctrica y de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica ("LSPEE"), tales como los proyectos en régimen de autoabastecimiento, se respetarán en sus términos hasta que concluya su vigencia.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificada

a. ***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).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

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.

3. Principales políticas contables materiales

a. ***Declaración sobre cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso 179505 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 179505 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. Ver Nota 6, para información adicional acerca de las mediciones de valor razonable del Fideicomiso 179505.

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

i. *Clasificación*

El Fideicomiso 179505 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 179505 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 179505; vii) las inversiones permitidas y las ganancias de las cuentas del Fideicomiso 179505; 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, ver Nota 9.

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. El valor razonable se determina como se describe en la Nota 6.

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 179505 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 179505 son las siguientes:

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores por parte del Fideicomiso 179505: no existe garantía o seguridad de que los Tenedores recibirán distribuciones o devoluciones al amparo del Fideicomiso 179505 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 179505 sea suficiente, y no existe ningún mecanismo que garantice o valor nominal o cualquier cantidad pagadera al vencimiento de los CBFs.

Cascada de Pagos Balam México

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, para hacer llegar los fondos de pago de distribuciones a los tenedores del Fideicomiso 179505, estos pagos se darán a través de Balam México según la cascada de pagos que se comenta a continuación:

- Primero. Gastos no prorrateables. Se realizarán las distribuciones respecto de los gastos no prorrateables de cada Fondo Balam, en el entendido que los Fondos Balam refieren al Fideicomiso 179505, Fondo Coinversionista y Vehículos Paralelos en relación con el Convenio de Asociación de Balam México.

- Segundo. Distribuciones al BID. Se realizarán los pagos correspondientes a principal y montos de intereses no capitalizados vencidos y exigibles, conforme a los términos del Contrato de Crédito BID.

- Tercero. Distribuciones a los Fondos Balam y al BID. Se realizarán distribuciones prorrata entre:

  Los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, a efecto de que reciban el monto total de las aportaciones de realizadas hasta la fecha de distribución y, ii) conforme a los términos del Contrato de Crédito BID, las amortizaciones anticipadas y amortizaciones anticipadas obligatorias.

- Cuarto. Distribuciones de Retorno Preferente. Se realizarán las distribuciones necesarias, a prorrata, entre los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, a efecto de que reciban las cantidades correspondientes al pago del retorno preferente aplicable a cada Fondo Balam; los cuales consisten en el Retorno Preferente (del 10% anual en pesos) en el caso del Fideicomiso 179505, y del 8% anual en Dólares en el caso del Fondo Coinversionista y los otros Fondos Balam).

- Quinto. Distribuciones de Nivelación. Se realizarán las distribuciones de nivelación (catch-up) hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam, hayan recibido los montos necesarios a efecto de que la relación entre los montos recibidos por el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam (por concepto de Distribuciones por Desempeño y distribuciones similares de los otros Fondos Balam) y los montos recibidos por los Tenedores en adición al monto del Capital y Gastos Realizados y los inversionistas de los otros Fondos Balam por conceptos equivalentes, sea de 20:80, aplicándose: el 5% (cinco por ciento) al interés adicional del Contrato de Crédito BID (en cuanto el interés adicional del BID haya sido cubierto, el BID dejara de recibir Distribuciones de Nivelación), el 15% (quince por ciento) a los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, y el 80% (ochenta por ciento) para el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam, para pagar Distribuciones por Desempeño y distribuciones similares con- forme a los documentos que rijan los demás Fondos Balam.

- Sexto. Interés Adicional BID. Se realizarán las distribuciones hasta cancelar en su totalidad el interés adicional, si fuera aplicable, bajo el Contrato de Crédito BID, en caso de ser aplicable y que no se haya cubierto por el punto quinto anterior.

- Séptimo. Remanente. El remanente se distribuirá de la siguiente forma: 80% para los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, y 20% para el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam, para pagar Distribuciones por Desempeño y distribuciones similares conforme a los documentos que rijan los demás Fondos Balam.

Cascada de Pago BalamCK 16- Distribuciones Fideicomiso 179505

Una vez que las distribuciones de Balam México sean recibidas por el Fideicomiso 179505, 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 A, 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 A.

Cascada de Pago BalamCK 18 - Serie B y Series Adicionales

Una vez que las distribuciones de Balam México sean recibidas por el Fideicomiso 179505, 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.

Es muy importante mencionar que tanto para la Serie A como la Serie B, no existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores por parte del Fideicomiso 179505: no existe garantía o seguridad de que los Tenedores recibirán distribuciones o devoluciones al amparo del Fideicomiso 179505 y si las reciben, del nivel que representarán dichas distribuciones o devoluciones, por lo tanto, las distribuciones se pagaran en la medida en que el Patrimonio del Fideicomiso 179505 sea suficiente, y no existe ningún mecanismo que garantice o valor nominal o cualquier cantidad pagadera al vencimiento de los CBFs. Por lo anterior, a la fecha de los estados financieros, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Administrador, no ha sido registrada dado en que la fase actual del proyecto no hay elementos suficientes para la determinación de un pasivo por desempeño con el Administrador.

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 179505 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 179505 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 179505 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 179505 y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Administración, el Fideicomiso 179505 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 179505 se reconocen cuando se incurren.

k. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso 179505 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso 179505 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.

4. Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

En la aplicación de las políticas contables del fideicomiso, las cuales se describen en la nota _3_, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRS requiere que la administración del Fideicomiso 179505 realice juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

a. ***Juicios contables críticos al aplicar políticas contables***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones realizadas por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso 179505 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Entidad de inversión -

El Fideicomiso 179505 cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso 179505 y su plan de negocios tiene las siguientes características: i) el objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de CBFIs, los cuales se adquieren por diferentes inversionistas, ii) se ha definido que los fondos obtenidos del inciso i) se invierten, principalmente, por la serie A en los proyectos eólicos y fotovoltaicos y por la serie B en proyectos inmobiliarios, en los cuales se administrará únicamente para retornos de capital, en un periodo definido y iii) como se indica en la Nota 3c la inversión en empresas promovidas se valúa a FVTPL.

Deuda o patrimonio - clasificación

Los instrumentos de deuda y de renta variable emitidos por el Fideicomiso 179505 se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRS. La duración limitada del Fideicomiso 179505 impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso 179505. Las IFRS proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La administración del Fideicomiso 179505 ha evaluado estos criterios y determinó que la clasificación apropiada es como activo neto. Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción.

En particular, el Fideicomiso 179505 determinó que, de conformidad al contrato: i) los Tenedores de los CBFs y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso 179505 en la liquidación (según los criterios de la IAS 32), y ii) los CBFs no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los CBFs y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso 179505 y al hecho que durante el periodo de vida del Fideicomiso 179505 y los CBFs, el Fideicomiso 179505 tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuible disponible que se tenga a la fecha de pago.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de activos netos atribuibles a los Fideicomisarios, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

c. ***Valor razonable***

El valor razonable de las empresas promovidas, valuadas a FVTPL, está calculado con datos de mediciones Nivel 3, con la ayuda de asesores independientes. En las Notas 6 y 7 se describen en las principales hipótesis en la determinación de los valores.

5. Equivalentes de efectivo

	2024	2023	2022
Reporto papel gubernamental Serie A (1)	$ 45,846,875	$ 38,183,618	$ 22,200,747
Reporto papel gubernamental Serie B (1)	17,515,522	19,424,303	20,691,038
	$ 63,362,397	$ 57,607,921	$ 42,891,785

(1) Corresponden a inversiones diarias invertidas en reportos de los excedentes de efectivo con una gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos no mayores a cinco días, y a una tasa de 8.52%, 8.97% y 8.380%. Los intereses ganados son los que se muestran en el estado de resultados.

6. Instrumentos financieros

a. ***Políticas contables materiales.***

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

b. ***Categorías de los instrumentos financieros***

	2024	2023	2022
Activos financieros:			
Equivalentes de efectivo	$ 63,362,397	$ 57,607,921	$ 42,891,785
A valor razonable:			
Inversión en empresas promovidas a valor razonable con cambios en resultados	$ 3,599,179,718	$ 3,456,562,002	$ 3,249,856,966
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	$ 1,218,538	$ 232,918	$ 943,898

c. ***Objetivos de la administración de riesgo financiero***

La administración de riesgos financieros del Fideicomiso 179505 se rige por las políticas aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Inversión sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (precios) y el de liquidez.

El Fideicomiso 179505 administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

i. *Administración del riesgo de tasa de interés*

El Fideicomiso 179505 mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso 179505 al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como equivalentes de efectivo.

ii. *Administración del riesgo de liquidez*

En caso de la disolución del Fideicomiso 179505 tal como se explica en la Nota 3d, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso179505, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los CBFs. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los CBFs, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso 179505.

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

Adicionalmente, Fideicomiso 179505 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores y administración de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato del Fideicomiso 179505 requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente. El Fideicomiso 179505 no cuenta con pasivos significativos. Las cuentas por pagar del Fideicomiso 179505 al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 ascienden a $1,218,538, $232,918 y $943,898, respectivamente, y su vencimiento es menor a un año. Los recursos disponibles se invierten en reportos gubernamentales con vencimientos diarios, que permiten tener flexibilidad para cubrir cualquier necesidad de efectivo.

Los activos financieros con cambios en valor razonable a través de resultados (Inversiones Balam), no cuentan con un grado elevado de liquidez, ya que no pueden ser fácilmente convertibles en efectivo, pues no se encuentran cotizados en un mercado activo y hay un número limitado de potenciales compradores.

iii. *Administración del 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 179505. El Fideicomiso 179505 ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2024, 2023 y 2022 es de $63,362,397, $57,607,921 y $42,891,785, respectivamente.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso 179505 es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

El Fidecomiso 179505 también está expuesto al riesgo de crédito de contraparte en el efectivo y equivalentes de efectivo. La política del Fideicomiso 179505 para administrar este riesgo es invertir sus excedentes de efectivo en reportos en valores de deuda gubernamental, con una calificación AAA/Aaa.

d. ***Valor razonable de los instrumentos financieros***

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.

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La administración del Fideicomiso 179505 considera que los valores en libros de los activos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable, debido a que el periodo de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

El Fideicomiso 179505 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 179505 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 179505 considera que los valores en libros de efectivo y cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

i) Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

   - Flujos de Caja Descontados ("DCF" por sus siglas en inglés): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado ("CCPP" o "WACC"). Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

   - Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, CBFs, activos individuales y/o negocios en marcha.
   - Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

   - Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
   - Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
   - Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 los instrumentos financieros registrados a valor razonable se muestran a continuación, así como las técnicas seguidas para su valuación:

Proyecto	31 de diciembre de 2024 Valor razonable	Técnica de Valuación	Datos de entrada no observables
Camargo	$ 142,390,223	DCF	DCF
Eólica	530,705,329	DCF	DCF
Laguna	252,771,061	DCF	DCF
Simba	2,673,313,105	DCF	DCF
	$ 3,599,179,718		

Proyecto	31 de diciembre de 2023 Valor razonable	Técnica de Valuación	Datos de entrada no observables
Camargo	$ 125,476,500	DCF	DCF
Eólica	425,312,130	DCF	DCF
Laguna	264,075,247	DCF	DCF
Simba	2,641,698,125	DCF	DCF
	$ 3,456,562,002		

Proyecto	31 de diciembre de 2022 Valor razonable	Técnica de valuación	Datos de entrada no observables
Camargo	$ 133,217,231	DCF	DCF
Eólica	461,704,663	DCF	DCF
Laguna	217,316,406	DCF	DCF
Simba	2,437,618,666	DCF	DCF
	$ 3,249,856,966		

Las técnicas de valuación y datos de entrada son: DCF y Costo de Adquisición.

Estas inversiones tienen variables no observables, ya que no existe un mercado activo donde estas se negocien. Debido a que no existen precios disponibles en el mercado para estos valores, el Fideicomiso 179505 utiliza técnicas de valuación para determinar el valor razonable. Este aspecto requiere que la Administración del Fideicomiso ejerza si juicio y estimaciones en las variables no observables utilizadas.

Las valuaciones de Nivel 3 son revisadas periódicamente por el Administrador del Fideicomiso 179505 y el valuador independiente, que es la sociedad valuadora autorizada por la CNBV para otorgar el servicio de valuación, o bien, el tercero independiente que sea contratado por el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, en términos de la Cláusula Vigésima Séptima, Inciso (z) sub-inciso (viii) del Contrato de Fideicomiso para realizar la valuación del Componente de Flujo, quien informa al Comité Técnico de manera anual y cuando exista un cambio en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso 179505 o en la medida que sea requerido conforme a la Ley del Mercado de Valores ("LMV") y la Circular Única de Emisoras ("CUE").

La administración del Fideicomiso 179505 considera cuidadosamente la razonabilidad de los datos de entrada de los modelos de valuación usados, así como los resultados de las valuaciones, usando varios métodos de valuación y técnicas generalmente reconocidas como estándar en la industria.

7. Inversión en empresas promovidas a valor razonable

A continuación, se presentan la inversión en empresas promovidas del Fideicomiso 179505 medidos a valor razonable:

	2024	2023	2022
Inversiones directas en títulos de capital:			
Energías renovables	$ 925,866,613	$ 814,863,877	$ 812,238,300
Sector inmobiliario	2,673,313,105	2,641,698,125	2,437,618,666
Total inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	$ 3,599,179,718	$ 3,456,562,002	$ 3,249,856,966

Las inversiones en empresas promovidas medidos a valor razonables se integran como sigue:

31 de diciembre de 2024

Inversión	Tipo de inversión	Sector	Costo	Valor razonable	% de participación	Cambios en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados del año
Camargo [1]	Directa	Energía solar	$ 119,542,491	$ 142,390,223	33	$ 27,584,566
Eólica [2]	Directa	Energía eólica	220,938,558	530,705,329	10	122,613,199
Laguna [3]	Directa	Energía solar	30,605,879	252,771,061	33	18,065203
Simba [4]	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,673,313,105	72.86%	31,614,980
			$2,650,986,928	$3,599,179,718		$ 199,877,948

31 de diciembre de 2023

Inversión	Tipo de inversión	Sector	Costo	Valor razonable	% de participación	Cambios en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados del año
Camargo [1]	Directa	Energía solar	$ 130,213,334	$ 125,476,500	33	$ (2,770,598)
Eólica [2]	Directa	Energía eólica	238,158,558	425,312,130	10	(36,392,533)
Laguna [3]	Directa	Energía solar	59,975,268	264,075,247	33	72,651,131
Simba [4]	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,641,698,125	72.86%	204,079,459
			$2,708,247,160	$3,456,562,002		$ 237,567,459

31 de diciembre de 2022

Inversión	Tipo de inversión	Sector	Costo	Valor razonable	% de participación	Cambios en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados del año
Camargo [1]	Directa	Energía solar	$ 135,183,467	$ 133,217,231	33	$ (13,112,495)
Eólica [2]	Directa	Energía eólica	238,158,558	461,704,663	10	(4,766,879)
Laguna [3]	Directa	Energía solar	85,867,558	217,316,406	33	11,239,358
Simba [4]	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,437,618,666	85.68	(139,417,825)
			$2,739,109,583	$3,249,856,966		$ (146,057,841)

(1) El 20 de abril de 2016, al amparo del Contrato de Co-inversión, se autorizó la adquisición de Avant Energías Renovables I, S. A. P. I. de C. V. (Avant y/o Proyecto Camargo) a través de Balam México LP, quien a su vez invierte en Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V., accionista mayoritario de Avant.

El proyecto Camargo es una planta fotovoltaica ubicada en el municipio de Camargo, Chihuahua, con una potencia pico de 36.45 mega watts (MW). La planta entró en operación durante abril de 2018. El proyecto fue financiado íntegramente con recursos propios aportados por el Fideicomiso 179505 y por el Fondo Co-inversionista, con la única excepción del IVA soportado durante la construcción, para lo que se obtuvo un Crédito IVA con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C., por un importe de hasta un máximo de $129,618,750, cuyos intereses y principal fueron saldados en su totalidad durante el 2018.

Al 31 de diciembre de 2020 el valor razonable de la inversión era de $172,416,236, las cantidades invertidas por el Fideicomiso179505 y el Fondo Co-inversionista ascendieron a US$11,900,000 (once millones novecientos mil dólares americanos) y a US$24,100,000 dólares americanos, respectivamente. El BID aportó a su vez, a través del Contrato Crédito BID, un total de US$9,000,000 dólares americanos. El proyecto entró en operación normal desde abril de 2017.

Desde la entrada en operación del parque fotovoltaico, se utiliza el enfoque de ingresos con la técnica de valuación de DCF para calcular su valor razonable, por lo tanto; al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el proyecto Camargo se encuentra valuada a su valor razonable conforme a la técnica DCF.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el Fideicomiso 179505 ha enviado fondos al proyecto Camargo, y le han sido reembolsados fondos, a través de Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V., como sigue:

	2024	2023	2022
Saldo inicial de inversión	$ 130,213,334	$ 135,183,467	$ 144,834,802
Inversiones reembolsadas al Fideicomiso 179505	(10,670,843)	(4,970,133)	(9,651,335)
Saldo final de inversión	$ 119,542,491	$ 130,213,334	$ 135,183,467

(2) Adicionalmente, el 13 de diciembre de 2016 se convocó a una Asamblea de Tenedores para una Inversión Balam, siendo la adquisición, construcción y puesta en marcha de un proyecto eólico en Oaxaca por hasta $330,000,000. El proyecto, a efectos del contrato de interconexión, entró en operación comercial el 31 de diciembre de 2018. A partir del 1 de julio de 2019 comenzó el periodo de disponibilidad garantizada de acuerdo con el contrato de operación y mantenimiento, dando inicio a la fase operativa de la planta.

El 5 de mayo de 2018, el Fideicomiso 179505 completó una inversión de $288,000,000 en el proyecto Energía Eólica del Sur, S. A. P. I. de C. V. (Eólica) mediante un convenio de coinversión con el FONADIN, constituyendo un vehículo de propósito específico, Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/11527 (Fideicomiso 11527), que es administrado por el Administrador del Fideicomiso. La participación del Fideicomiso 11527 es del 50%, mientras que Diamond Green Investments, B. V., subsidiaria de Mitsubishi Corporation, controla el 50% restante.

El proyecto cuenta con una capacidad de generación de 396 MW mediante 132 turbinas eólicas. Registrado bajo el esquema de autoabastecimiento, la planta venderá energía limpia a las subsidiarias de Grupo FEMSA, Cuauhtémoc, Moctezuma Heineken México y Crown México.

El financiamiento ha sido otorgado por los inversionistas Eólica conjuntamente con Banobras, Kredit Fonden Eksport, agencia de crédito a la exportación Danesa, y Nacional Financiera, que ha aportado el financiamiento para el crédito IVA.

Desde la entrada en operación del parque eólico, se utiliza el enfoque de ingresos con la técnica de valuación de DCF para calcular su valor razonable, por lo tanto; al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la inversión Eólica se encuentra valuada a su valor razonable conforme a la técnica DCF.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 el Fideicomiso 179595 ha enviado fondos al proyecto Eólica, a través del Fideicomiso F/11527, como sigue:

	2024	2023	2022
Saldo inicial de inversión	$ 238,158,558	$ 238,158,558	$ 288,881,389
Inversiones reembolsadas al Fideicomiso 179505	(17,220,000)	-	(50,722,831)
Saldo final de inversión	$ 220,938,558	$ 238,158,558	$ 238,158,558

El 26 de septiembre de 2017, se concretó la compra de la entidad Energía Limpia de la Laguna, S.A. P. I. de C. V. (Laguna), la cual tiene por objeto llevar a cabo la construcción y operación de un proyecto fotovoltaico en Tlahualilo, Durango, con una potencia pico instalada de 35.5 MW.

Registrado bajo el esquema de autoabastecimiento, Laguna abastecería de energía limpia a las subsidiarias de Grupo Farmacias del Ahorro, con base en el Contrato de Prestación de Servicios relacionado con el Autoabastecimiento de Energía Eléctrica firmado el 5 de octubre de 2017.

El proyecto fue financiado íntegramente con recursos propios aportados por el Fideicomiso 179505 y por el Fondo Co-inversionista, con la única excepción del IVA soportado durante la construcción, para lo que se obtuvo un Crédito IVA con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C., por un importe de hasta un máximo de $110,000,000. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cantidades aportadas por el Fideicomiso 179505 al proyecto Laguna se realizan a través de Balam México, que, a su vez, invierte en Laguna a través de las entidades de propósito específico Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V. y Balam Solar II, S. A. P. I. de C. V. El BID aportará a su vez, a través del Contrato de Crédito BID un total en dólares de $6,900,000.

El 11 de octubre de 2017, se inició el proyecto de construcción de Laguna, concluyendo la obra y entrando en operación en agosto de 2018.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el Fideicomiso 179505 fondeo al proyecto Laguna, a través de Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V., como sigue:

	2024	2023	2022
Saldo inicial de inversión	$ 59,975,268	$ 85,867,558	$ 108,822,173
Inversiones reembolsadas al Fideicomiso 179505	(29,369,389)	(25,892,290)	(22,954,615)
Saldo final de inversión	$ 30,605,879	$ 59,975,268	$ 85,867,558

(3) 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, así como tres lotes para desarrollo residencial dentro del desarrollo turístico conocido como Mayakoba ("Operación Simba").

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 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 Simba 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 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 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 21 de julio de 2020 se completó la adquisición de la participación del socio de Lakahn en la sociedad La Ceiba DCM, S.A. de C.V. (sociedad desarrolladora del proyecto La Ceiba Ciudad Mayakoba) que representaba el 50% del capital social por un precio de $12,500,000 Pesos, por lo que ahora 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 La Ceiba Ciudad Mayakoba en el fideicomiso propietario del terreno del proyecto "Bosques de Ciudad Mayakoba", (siendo su primera etapa "La Ceiba Ciudad Mayakoba") por un precio de $22,130,000 Pesos, asumiendo la posición del socio en la deuda existente en favor de Lakahn, 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 Lakahn tras el descuento es de $15,300,000.00 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 179505 realizó una aportación en Simba por un importe de $279,900,000, 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 179505 ha realizado aportaciones en Simba por un total de $2,279,900,000.

Con fecha 9 de septiembre de 2020, 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 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 citada operación fue sometida a la aprobación del Comité Técnico en sus sesiones celebradas el fecha 26 de mayo de 2020 y el 7 de septiembre de 2020.

La sociedad Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V. (en adelante, "Lote 4-5", sociedad subsidiaria de Lakahn, adquirida por ésta como parte del perímetro de la Operación Simba) 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 , en conjunto con Inmobilia (como este término se define más adelante) un proyecto residencial de lujo denominado "The Reserve at Mayakoba".

Con fecha 26 de noviembre de 2020, Lote 4-5 ha celebrado 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, SAPI de CV" (conjuntamente, "Inmobilia"), adquirirá 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 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.
El 27 de febrero de 2021, se publicó en el Periódico Oficial de Quintana Roo el cambio de uso de suelo necesario para llevar a cabo el Proyecto "The Reserve at Mayakoba", lo cual fue notificado a Inmobilia con fecha 2 de marzo de 2021, fecha en la cual se cumplió la Condición Suspensiva a la que se encontraban sujetos los Documentos del Cierre, los cuales han sido suscritos con fecha 8 de abril de 2023, habiendo pagado Inmobilia a Lote 4-5 los importes correspondientes al precio de por el 50% de los derechos de copropiedad del Lote 4A y el 50% 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.

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, Lakahn, 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 el 24 de enero de 2019 originalmente para la Serie B, de conformidad con los términos de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea general extraordinaria de accionistas de Simba de fecha 28 de abril de 2023 cuyos acuerdos incluyeron, entre otros, (1) la modificación del accionariado de Simba 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 Simba (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 179505 en el capital de Simba es del 72.86%, siendo titular de 299,237 acciones Clase II, Serie B.

En agosto de 2024 Escuela CDMK, S.A de C.V, una subsidiaria de OPLK; finalizó la construcción y realizó la entrega parcial de la Fase I del inmueble que alberga a Laurea World School al operador de dicho colegio, pudiendo el colegio iniciar clases con el ciclo escolar que dio inicio el 26 de agosto de 2024. Este es un hito clave de cara a la promesa de dotacional que se realizó a las familias que viven actualmente y que vivirán en Ciudad Mayakoba.

Ciudad Mayakoba es un desarrollo inmobiliario integralmente planeado ubicado en la Riviera Maya, Quintana Roo con una superficie de 510 hectáreas que contará con más de 15,000 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.

Al 31 de diciembre de 2024 se utilizó el enfoque de ingresos con la técnica de valuación de DCF.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el Fideicomiso 179505 fondeo al Proyecto Ciudad Mayakoba, a través de Simba, como sigue:

	2024	2023	2022
Saldo inicial de inversión	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000
Inversiones enviadas por el Fideicomiso 179505	-	-	-
Saldo final de inversión	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000

A continuación, se presentan los movimientos en la inversión en empresas promovidas a valor razonable a través de resultados:

	2024	2023	2022
Saldo al inicio del ejercicio	$ 3,456,562,002	$ 3,249,856,966	$ 3,479,243,588
Incremento en la inversión	-	-	-
Disminución en la inversión	(57,260,232)	(30,862,423)	(83,328,781)
Cambio en el valor razonable a través de resultados	199,877,948	237,567,459	(146,057,841)
Saldo al final del ejercicio	$ 3,599,179,718	$ 3,456,562,002	$ 3,249,856,966

A continuación, los movimientos de las empresas promovidas a valor razonable a través de resultados por sector:

		31 de diciembre de 2024				
Inversión	Sector	Saldo inicial	Incremento en la inversión	Disminución en la inversión	Cambio en el valor razonable en resultados	Saldo final
Camargo	Energía solar	$ 125,476,500	$ -	$ (10,670,843)	$ 27,584,566	$ 142,390,223
Eólica	Energía eólica	425,312,130	-	(17,220,000)	122,613,199	530,705,329
Laguna	Energía solar	264,075,247	-	(29,369,389)	18,065,203	252,771,061
Simba	Inmobiliario	2,641,698,125	-	-	31,614,980	2,673,313,105
		$ 3,456,562,002	$ -	$ (57,260,232)	$ 199,877,948	$ 3,599,179,718

31 de diciembre de 2023

Inversión	Sector	Saldo inicial	Incremento en la inversión	Disminución en la inversión	Cambio en el valor razonable en resultados	Saldo final
Camargo	Energía solar	$ 133,217,231	$ -	$ (4,970,133)	$ (2,770,598)	$ 125,476,500
Eólica	Energía eólica	461,704,663	-	-	(36,392,533)	425,312,130
Laguna	Energía solar	217,316,406	-	(25,892,290)	72,651,131	264,075,247
Simba	Inmobiliario	2,437,618,666	-	-	204,079,459	2,641,698,125
		$ 3,249,856,966	$ -	$ (30,862,423)	$ 237,567,459	$ 3,456,562,002

31 de diciembre de 2022

Inversión	Sector	Saldo inicial	Incremento en la inversión	Disminución en la inversión	Cambio en el valor razonable en resultados	Saldo final
Camargo	Energía solar	$ 155,981,061	$ -	$ (9,651,335)	$ (13,112,495)	$ 133,217,231
Eólica	Energía eólica	517,194,373	-	(50,722,831)	(4,766,879)	461,704,663
Laguna	Energía solar	229,031,663	-	(22,954,615)	11,239,358	217,316,406
Simba	Inmobiliario	2,577,036,491	-	-	(139,417,825)	2,437,618,666
		$ 3,479,243,588	$ -	$ (83,328,781)	$ (146,057,841)	$ 3,249,856,966

Distribuciones recibidas de empresas promovidas

Durante el ejercicio 2024, el Fideicomiso 179505 recibió distribuciones provenientes de los proyectos Camargo, Eólica y Laguna, correspondientes a la Serie A, como reembolso de la inversión incurrida por los tenedores de los CBFs. A continuación, se muestra el detalle de los dividendos recibidos:

Concepto	Fecha	Distribución recibida de Camargo, Eólica y Laguna	Reembolso a tenedores a realizar en 2024 y 2025	Importe para gastos
Primera	26-ene-24	$ 17,220,000	$ 17,220,000	$ -
Segunda	07-mar-24	2,838,078	2,838,078	-
Tercera	20-jun-24	9,983,641	4,559,641	5,424,000
Cuarta	16-ago-24	9,289,187	9,289,187	-
Quinta	24-dic-24	17,929,327	13,818,937	4,110,390
		$ 57,260,233	$ 47,725,843	$ 9,534,390

Durante el ejercicio 2023, el Fideicomiso 179505 recibió distribuciones provenientes de los proyectos Camargo, Eólica y Laguna, correspondientes a la Serie A, como reembolso de la inversión incurrida por los tenedores de los CBFs, A continuación, se muestra el detalle de los dividendos recibidos:

Concepto	Fecha	Distribución recibida de Camargo, Eólica y Laguna	Reembolso a tenedores a realizar en 2024	Importe para gastos
Primera	19-ene-23	$ 8,433,340	$ 6,491,171	$ 1,942,169
Segunda	16-jun-23	7,309,785	-	7,309,785
Tercera	17-oct-23	8,889,276	4,740,950	4,148,326
Cuarta	29-dic-23	6,230,023	2,337,963	3,892,060
		$ 30,862,424	$ 13,570,084	$ 17,292,340

Durante el ejercicio 2022, el Fideicomiso 179505 recibió distribuciones provenientes de los proyectos Camargo, Eólicay Laguna, correspondientes a la Serie A, como reembolso de la inversión incurrida por los tenedores de los CBFs, y reembolsó efectivamente a los tenedores un importe de $59,199,131, manteniendo el remanente de la distribución como fondo para hacer frente a los gastos de operación del mismo Fideicomiso 179505. A continuación, se muestra el detalle de los dividendos recibidos:

Concepto	Fecha	Distribución recibida de Camargo, Eólica y Laguna	Reembolso a tenedores	Importe para gastos	Retenciones
Primera	31-mar-2022	$ 12,927,000	$ 5,700,000	$ 7227,000	$ -
Segunda	30-jun-2022	13,753,000	6,300,000	7,453,000	-
Tercera	15-sep-2022	5,926,000	2,700,000	3,226,000	-
Cuarta	20-abr-2022	29,282,445	28,738,795	147,984	395,666
Quinta	29-jul-22	12,880,336	12,880,336	-	-
Sexta	25-nov-2022	2,880,000	2,880,000	-	-
Séptima	30-dic-2022	5,680,000	5,680,000	-	-
		$ 83,328,781	$ 59,199,131	$ 18,053,984	$ 395,666

8. Cuentas por pagar

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 $1,218,538, $232,918 y $943,898, respectivamente.

9. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los tenedores estarán constituidos como se expresa a continuación:

i. Por la emisión inicial de los CBFs.
ii. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión inicial de los CBFs.
iii. Por los recursos netos que obtendrá el Fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los CBFs.
iv. Por los flujos.
v. Por los títulos representativos del capital social de los vehículos de inversión de portafolio y de las compañías del portafolio que el Fideicomiso 179505 adquiera con motivo de las inversiones.
vi. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo fideicomitido y sus rendimientos. Por las demás cantidades, bienes y/o derechos de que; actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Fideicomiso 179505 por documentos relacionados.

Los CBFs se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso 179505.

Asimismo, el Fiduciario tiene la facultad de emitir CBFs en cada fecha en que se lleve a cabo una emisión subsecuente (mediante el mecanismo de llamadas de capital) 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.

Los recursos captados por el Fideicomiso 179505 mediante la emisión de CBFs, ya sea en la emisión inicial o en emisiones subsecuentes, se destinarán principalmente a realizar, de forma independiente Inversiones Directas y junto con el Fondo Co-inversionista Inversiones Balam. En adición a las Inversiones Directas, el Fideicomiso 179505, el Fondo Co-inversionista, coinvertirán conjunta y proporcionalmente en las Inversiones Balam conforme al Contrato de Coinversión.

El Fideicomiso 179505 cuenta con un Comité Técnico de conformidad con lo previsto en el artículo 64 Bis 1 de la LMV, y en el inciso a) de la fracción VI del artículo 7 de la CUE.

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 179505 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 179505 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.

El Fideicomiso 179505 cuenta con un Comité Técnico Especial, que es competente únicamente para tratar asuntos relacionados a la Serie B.

Asimismo, cuenta con un Comité de Inversión, que es un comité interno conformado por miembros y funcionarios de Balam Fund I y es el órgano para la toma de decisiones respecto de la aprobación de inversiones y desinversiones. El Comité de Inversión estará formado principalmente por personas clave del Balam Fund I.

La emisión de estos CBFs no establece ninguna obligación de pago de principal ni de intereses. Sin embargo, como resultado de la gestión de las Inversiones Balam, el Fideicomiso 179505 podrá recibir dividendos y otras distribuciones en efectivo una vez que cada sociedad promovida inicie operaciones.

Una vez que las inversiones hayan madurado, el Fiduciario deberá desinvertirlas, con lo que se generarán rendimientos para ser entregados a los Tenedores de los CBFs en forma de Distribuciones.

Las desinversiones consistirán principalmente en la transferencia de la inversión o amortización de las participaciones del Fideicomiso 179505 en las sociedades promovidas. Los mecanismos para implementar las desinversiones podrán variar. Los esquemas de desinversión podrán consistir, entre otros, en ventas privadas, procedimientos privados de licitación, bursatilizaciones, colocaciones de acciones en bolsas de valores, intercambio de acciones y amortización de inversiones. El análisis del esquema que resulte más conveniente para realizar una desinversión será realizado por el Administrador.

Toda desinversión deberá ser aprobada por el Comité de Inversión, en caso de desinversiones que re- presenten 5% o más del patrimonio del Fideicomiso 179505, deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, y en caso de desinversiones que representen 20% o más del patrimonio del Fideicomiso 179505, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Concluido el periodo de inversión, incluyendo en caso de conclusión anticipada, el efectivo excedente se distribuirá proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación a los Tenedores, previa deducción de aquellas cantidades que el Administrador determine como necesarias para constituir o adicionar las reservas respectivas.

Serie A - BALAMCK16

a. Integración de CFBs

El 17 de marzo de 2016 el Fideicomiso realizó la emisión inicial de 1,549 CBFs, bajo el mecanismo de llamadas de capital, los cuales fueron inscritos con el número 0181-1.80-2016- 039 en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV, y por un monto de emisión de $154,900,00. El monto máximo de la emisión de los CBFs es de $774,500,000, y su fecha de vencimiento será en marzo de 2026; cuyo plazo podría ser extendido previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores. La clave de pizarra ante la Comisión Nacional de Bancaria y de Valores (CNBV) es BALAMCK16.

A partir de esa fecha se ha llevado a cabo la emisión de CBFs, como se integra a continuación:

Llamadas de capital	Fecha de Comité Técnico	Número de CBFs emitidos	Importe de CBFs emitidos	Fecha de emisión	Oficio de la CNBV	Fecha de oficio
Ejercicio 2016						
Inscripción	17 de marzo de 2016	1,549	$ 154,900,000	17 de marzo de 2016	0181-1.80-2016-039	17 de marzo de 2016
Primera	14 de octubre de 2016	1,897	94,850,000	14 de octubre de 2016	0181-1.80-2016-051	14 de octubre de 2016
		3,446	$ 249,750,000			
Ejercicio 2017						
Segunda	31 de enero de 2017	1,670	$ 41,750,000	31 de enero de 2017	0181-1.80-2017-060	31 de enero de 2017
Tercera	9 de mayo de 2017	23,998	299,975,000	9 de mayo de 2017	0181-1.80-2017-064	9 de mayo de 2017
Cuarta	1 de noviembre de 2017	12,796	79,975,000	1 de noviembre de 2017	0181-1.80-2017-071	1 noviembre de 2017
		38,464	$ 421,700,000			
Ejercicio 2018						
Quinta74	14 de febrero de 2018	32,973	$ 103,040,625	14 de febrero de 2018	0181-1.80-2018-074	14 de febrero de 2018
Reembolsos	Ejercicio 2018	-	(44,679,021)	Ejercicio 2018		
		32,973	$ 58,361,604			
Ejercicio 2019						
Reembolsos	Ejercicio 2019	-	$ (29,200,000)	Ejercicio 2019		
Ejercicio 2020						
Reembolsos	Ejercicio 2020	-	$ (17,300,000)	Ejercicio 2020		
Ejercicio 2021						
Reembolsos	Ejercicio 2021	-	$ (11,000,000)	Ejercicio 2021		
Ejercicio 2022						
Reembolsos	Ejercicio 2022	-	$ (59,199,131)	Ejercicio 2022		
Ejercicio 2024						
Reembolsos	Ejercicio 2024	-	$ (37,285,765)	Ejercicio 2023		
		-	$ 575,826,708			

b. Reembolso de aportaciones

De conformidad con la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Fideicomiso, de fecha 14 de marzo de 2016, celebrado por Balam Fund I GP, L. P., como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Balam Administradora, S. de R. L. de C. V., como administrador, Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario, y Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria (actualmente CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple) como representante común, durante el ejercicio de 2019 se realizaron diversas distribuciones de la cascada de pagos a través del "Reporte de Distribuciones de la Cascada de Pagos" al que hace referencia el inciso (f) del Contrato de Fideicomiso, por concepto de reembolso de capital de trabajo para el ejercicio Camargo 2019 y 2018, correspondiendo a los tenedores del Fideicomiso 179505 el detalle que se muestra a continuación, cuyos pagos fue realizado a través de S.D. Indeval:

Distribuciones de capital	Fecha del registro	Número de CBFs reembolsados	Importe de CBFs reembolsados	Monto de la distribución por cada certificado	Fecha de pago de la distribución
Primera	19 de julio de 2022	74,883	34,400,000	459.38	20 de julio de 2022
Segunda	29 de diciembre de 2022	74,883	24,800,000	331.18	30 de diciembre de 2022

Distribuciones de capital	Fecha del registro	Número de CBFs reembolsados	Importe de CBFs reembolsados	Monto de la distribución por cada certificado	Fecha de pago de la distribución
Primera	15 de diciembre de 2021	74,883	(11,000,000)	146.89	16 de diciembre de 2021

Serie B - BALAMCK18

El 19 de diciembre de 2018 el Fideicomiso 179505 realizó la Emisión de la Serie Adicional Serie B, fecha en la cual se llevó a cabo la emisión de 20,000 CBFs de la Serie B al amparo de la cláusula octava del Contrato de Fideicomiso, los cuales fueron inscritos con el número 0181-1.80-2018-083 en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV, y por un monto de emisión inicial de $2,000,000,000, identificados como Serie B, con clave de pizarra BALAMCK18 ante la CNBV. El monto máximo de la emisión de los CBFs se estableció en $2,000,000,000, y su fecha de vencimiento será el 19 de diciembre de 2030; cuyo plazo podría ser extendido previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 3 de agosto de 2020, se aprobó aumentar el Monto Máximo de los CBFs de la Serie B por una cantidad adicional de hasta $280,000,000, por lo que dicho monto asciende a un monto total de hasta $2,280,000,000.

El 17 de agosto de 2020, el Fideicomiso 179505 llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B, por lo que a esta fecha el número de CBFs de la Serie B en circulación asciende a 25,598 equivalentes a un monto de $2,279,900,000.

El objetivo de la emisión de la serie B es invertir el componente de flujo en capital privado en los activos y proyectos que así proponga el Administrador y sean aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores.

A partir de esa fecha se ha llevado a cabo la emisión de CBFs, como se integra a continuación:

Llamadas de capital	Fecha del comité técnico	Número de CBFs emitidos	Importe de CBFs emitidos	Fecha de emisión	Oficio de la CNBV	Fecha oficio
Ejercicio 2018						
Inscripción	19 de diciembre 2018	20,000	$ 2,000,000,000	19 de diciembre de 2018	153/12582/2018	11 de diciembre de 2018
Ejercicio 2020						
Primera	6 de agosto 2020	5,598	279,900,000	17 de agosto de 2020	153/12452 /2020	6 de julio de 2020
-	-		$ 2,279,900,000			

Desde la fecha de emisión inicial y hasta el cierre del periodo, el patrimonio del Fideicomiso 179505, tanto de la Serie A como de la Serie B, han sido invertidos en los proyectos descritos en la Notas 6 y 7 y en reportos gubernamentales y depósitos bancarios con vencimientos diarios y/o no mayores a 5 días durante dicho periodo.

c. Distribuciones - Serie A

Importe	Fecha de distribución
$ 37,285,765	29 de febrero de 2024

10. Segmentos de operación

El Fideicomiso 179505 considera sus operaciones en términos de dos segmentos operativos: (i) inversiones en empresas de energías renovables y (ii) inversiones en empresas del sector inmobiliario, que es la manera en la cual se analiza la información financiera de las inversiones del Fideicomiso 179505, y con la cual se toman las decisiones operativas y financieras del Fideicomiso 179505:

Segmento energías renovables (Serie A BALAMCK 16)

La operación de dicho segmento se basa en inversiones en proyectos de generación de energías renovables y en industrias de eficiencia energética, y consiste en invertir en activos y/o proyectos de generación de energías renovables (tales como solar, eólica, biomasa y proyectos hidroeléctricos de río y equipamientos de presas, o en proyectos sustentables cuyo propósito sea la reducción de emisiones de gases efecto invernadero, en México.

Segmento Inmobiliario (Serie B- BALAMCK 18).

La operación de dicho segmento se basa en inversiones en activos y/o proyectos del sector en México, principalmente en Ciudad Mayakoba en la Riviera Maya.

A continuación, se presenta la conciliación del estado de situación financiera del Fideicomiso 179505, y sus segmentos reportables por los ejercicios de 2024, 2023 y 2022:

	Al 31 de diciembre 2024			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 45,846,875	$ 17,515,522	$ -	$ 63,362,397
Pagos anticipados	162,293	183,747	-	346,040
Cuenta por cobrar	51,668	-	(51,668)	-
Total de activo circulante	46,060,836	17,699,269	(51,668)	63,708,437
Activo no circulante: Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	925,866,613	2,673,313,105	-	3,599,179,718
Total de activo	971,927,449	2,691,012,374	-	3,662,888,155
Pasivo				
Cuentas por pagar	$ 238,627	$ 1,031,574	$ (51,668)	$ 1,218,533
Total de pasivo	238,627	1,031,574	(51,668)	1,218,533
Aportaciones al Fideicomiso	-	-	-	-
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	971,688,822	2,689,980,800	-	3,661,669,622
Total activos netos atribuibles a los tenedores	971,688,822	2,689,980,800	-	3,661,669,622
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	$ 971,927,449	$ 2,691,012,374	$ -	$ 3,662,888,155

	Al 31 de diciembre 2023			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 38,183,618	$ 19,424,303	$ -	$ 57,607,921
Pagos anticipados	162,986	181,647	-	344,633
Total de activo circulante	38,346,604	19,605,950	-	57,952,554

	Al 31 de diciembre 2023			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	814,863,877	2,641,698,125	-	3,456,562,002
Total de activo	$ 853,210,481	$ 2,661,304,075	$ -	$ 3,514,514,556

	Al 31 de diciembre 2023			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Pasivo				
Cuentas por pagar	$ 139,417	$ 93,501	$ -	$ 232,918
Total de pasivo	139,417	93,501	-	232,918
Aportaciones al Fideicomiso	613,112,473	2,279,900,000	-	2,893,012,473
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	239,958,591	381,310,574	-	621,269,165
Total activos netos atribuibles a los tenedores	853,071,064	2,661,210,574	-	3,514,281,638
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	$ 853,210,481	$ 2,661,304,075	$ -	$ 3,514,514,556

	Al 31 de diciembre 2022			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 22,200,747	$ 20,691,038	$ -	$ 42,891,785
Pagos anticipados	174,311	152,665	-	326,976
Total de activo circulante	22,375,058	20,843,703	-	43,218,761
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	812,238,300	2,437,618,666	-	3,249,856,966
Total de activo	$ 834,613,358	$ 2,458,462,369	$ -	$ 3,293,075,727

	Al 31 de diciembre 2022			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Pasivo				
Cuentas por pagar	$ 595,877	$ 348,021	$ -	$ 943,898
Aportaciones al Fideicomiso	613,112,473	2,279,900,000	-	2,893,012,473
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	220,905,008	178,214,348	-	399,119,356
Total activos **netos** atribuibles a los tenedores	834,017,481	2,458,114,348	-	3,292,131,829
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	$ 834,613,358	$ 2,458,462,369	$ -	$ 3,293,075,727

A continuación, se presenta la conciliación del estado de resultado integral del Fideicomiso 179505, y sus segmentos reportables por los ejercicios de 2024, 2023 y 2022:

	Al 31 de diciembre 2024		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Ingresos por intereses	$ 1,889,488	$ 1,555,090	$ 3,444,578
Gastos de administración:			
Comisión por administración	11,922,196	-	11,922,196
Honorarios	1,972,986	2,135,871	4,108,857
Otros gastos de operación	1,107,177	2,299,743	3,406,920
Total de gastos de administración	15,002,359	4,435,614	19,437,973
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	168,262,968	31,614,980	199,877,948
Utilidad cambiaria, Neta	753,421	35,775	789,196
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 155,903,518	$ 28,770,231	$ 184,673,749

	Al 31 de diciembre 2023		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Ingresos por intereses	$ 1,559,568	$ 1,725,766	$ 3,285,334
	1,559,568	1,725,766	3,285,334
Gastos de administración:			
Comisión por administración	11,889,622	-	11,889,622
Honorarios	2,082,685	473,293	2,555,978
Otros gastos de operación	570,581	2,209,862	2,780,443
Total de gastos de administración	14,542,888	2,683,156	17,226,043

	Al 31 de diciembre 2023		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	33,488,000	204,079,459	237,567,459
Pérdida cambiaria, Neta	(1,451,100)	(25,841)	(1,476,941)
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 19,053,581	$ 203,096,228	$ 222,149,809

	Al 31 de diciembre 2022		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Otros ingresos	$ -	$ 287,465	$ 287,465
Ingresos por intereses	1,730,472	1,266,743	2,997,215
	1,730,472	1,554,208	3,284,680
Gastos de administración:			
Comisión por administración	11,889,622	-	11,889,622
Honorarios	2,776,411	992,580	3,768,991
Otros gastos de operación	742,021	1,835,584	2,577,605
Total de gastos de administración	15,408,054	2,828,164	18,236,218
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	(6,640,0616)	(139,417,825)	(146,057,841)
Pérdida cambiaria, Neta	(222,069)	(10,623)	(232,692)
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ (20,539,667)	$ (140,702,404)	$ (161,242,071)

11. Contingencias

Como se menciona en la Nota 1a, durante el periodo 2020-2024 la Administración de las empresas promovidas de la serie A interpusieron amparos en contra de una serie de Acuerdos, Resoluciones y Políticas, entre otros instrumentos regulatorios, impulsados por distintas instancias del Gobierno Federal que pretendían modificar determinadas operativas y reglas que operaban inmediatamente antes de la entrada en vigor de esos instrumentos regulatorios ("Cambios Regulatorios").

Tal y como se detalla en la Nota 1ª, se han obtenido suspensiones y sentencias definitivas ante la implementación de dichos Cambios Regulatorios, por lo que no éstos no podrán ser aplicados a las empresas promovidas.

12. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 8 de abril de 2025, por , en su carácter de Delegados Fiduciarios del de Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria), quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Delegado Fiduciario
AIDA RAMOS GARCÍA .....

Juan Didier Martínez Sánchez
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, e Informe de los auditores independientes del 5 de abril de 2024



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2023, 2022 y 2021

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



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 Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

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 2023, 2022 y 2021, 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 2023, 2022 y 2021, 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.

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 auditoria 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 2023, 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.

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.

- 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. Jessica Nadxieli Solis Torres

5 de abril de 2024

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

Activo	**Notas**	**2023**	**2022**	**2021**
Activo circulante:				
Equivalentes de efectivo	5	$ 57,607,921	$ 42,891,785	$ 33,350,704
Pagos anticipados		344,633	326,976	286,788
Total de activo circulante		57,952,554	43,218,761	33,637,492
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas a valor razonable	7	3,456,562,002	3,249,856,966	3,479,243,588
Total de activo no circulante		3,456,562,002	3,249,856,966	3,479,243,588
Total de activo		$ 3,514,514,556	$ 3,293,075,727	$ 3,512,881,080
Pasivo				
Cuentas por pagar	8	$ 232,918	$ 943,898	$ 308,049
Total de pasivo		232,918	943,898	308,049
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios				
Aportaciones al Fideicomiso - Serie A	9	613,112,473	613,112,473	672,311,604
Aportaciones al Fideicomiso - Serie B	9	2,279,900,000	2,279,900,000	2,279,900,000
Resultados acumulados del Fideicomiso atribuibles a los Fideicomisarios		621,269,165	399,119,356	560,361,427
Total activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		3,514,281,638	3,292,131,829	3,512,573,031
Total de pasivo y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ 3,514,514,556	$ 3,293,075,727	$ 3,512,881,080

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

	Notas	2023	2022	2021
Ingresos por:				
Ingresos por intereses		$ 3,285,334	$ 2,997,215	$ 1,118,790
Otros ingresos		-	287,465	2,090,150
		3,285,334	3,284,680	3,208,940
Egresos por:				
Comisión por administración		11,889,622	11,889,622	12,219,999
Honorarios		2,555,978	3,768,991	1,092,216
Otros gastos de operación		2,780,443	2,577,605	2,483,918
Total de gastos de administración		17,226,043	18,236,218	15,796,133
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	7	237,567,459	(146,057,841)	65,544,853
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta		(1,476,941)	(232,692)	602,802
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ 222,149,809	$ (161,242,071)	$ 53,560,462

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

	Aportaciones (reembolsos) al Fideicomiso Serie A	Aportaciones al Fideicomiso Serie B	Resultados acumulados del Fideicomiso atribuibles a los Fideicomisarios	Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios
Saldos al inicio de 2022	$ 672,311,604	$ 2,279,900,000	$ 560,361,427	$ 3,512,573,031
Reembolsos de aportaciones a los Fideicomisarios - Serie A	(59,199,131)	-	-	(59,199,131)
Disminución en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	-	-	(161,242,071)	(161,242,071)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	613,112,473	2,279,900,000	399,119,356	3,292,131,829
Reembolsos de aportaciones a los Fideicomisarios - Serie A	-	-	-	-
Aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	-	-	222,149,809	222,149,809
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$ 613,112,473	$ 2,279,900,000	$ 621,269,165	$ 3,514,281,638

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

	2023	2022	2021
Actividades de operación:			
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 222,149,809	$ (161,242,071)	$ 53,560,462
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados	(237,567,459)	146,057,841	(65,544,853)
Ingresos por intereses	(3,285,334)	(2,997,215)	(1,118,790)
	(18,702,984)	(18,181,445)	(13,103,181)
(Aumento) disminución en:			
Pagos anticipados	(17,657)	40,188	(286,788)
(Disminución) aumento en:			
Cuentas por pagar	(710,980)	555,473	(3,843,031)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(19,431,621)	(17,585,784)	(17,233,000)
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados	3,285,334	2,997,215	1,118,790
Reembolso de la inversión en empresas promovidas a valor razonable	30,862,423	83,328,781	25,346,636
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	34,147,757	86,325,996	26,465,426
Actividades de financiamiento:			
Reembolso de aportaciones de tenedores - Serie A	-	(59,199,131)	(11,000,000)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	(59,199,131)	(11,000,000)
Incremento (disminución) de equivalentes de efectivo	14,716,136	9,541,080	(1,767,574)
Equivalentes de efectivo al inicio del periodo	42,891,785	33,350,704	35,118,278
Equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 57,607,921	$ 42,891,785	$ 33,350,704

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso 179505 y características más importantes

a. ***Información general y actividades***

El 14 de marzo de 2016, Balam Fund I GP, L. P. (indistintamente "Balam Fund I" o el "Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar", o el "Fondo Co-Inversionista"), Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario emisor ("Banamex"), Balam Administradora, S. de R. L. de C. V. ("Balam Administradora") y Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria (actualmente CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de representante común de los tenedores de los Bonos (Tenedores de los Bonos, Fideicomisarios en primer lugar), celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (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" o "el Fideicomiso 179505"), siendo la fecha de vencimiento final para los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") correspondientes a la Emisión Inicial Serie A el día 17 de marzo de 2026, la cual podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores de los CBFs Serie A bajo propuesta del Administrador. Para las Emisiones Subsecuentes, en las que se incluye la Serie B, la fecha de vencimiento final significa el 31 de diciembre de 2030 la cual podrá ser extendida por la Asamblea Especial correspondiente bajo propuesta del Administrador. La clave de pizarra ante la Comisión Nacional de Bancaria y de Valores ("CNBV") correspondiente a la Serie A es BALAMCK16 y la correspondiente a la Serie B es BALAMCK18.

El objetivo del Fideicomiso 179505 es: i) la emisión de CBFs del tipo de certificados de capital de desarrollo ante la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"); ii) recibir las cantidades que deriven de cualquier Emisión de cada Serie y aplicar dichas cantidades para, entre otros, financiar inversiones: 1) en caso de la Serie A, en activos y/o proyectos de generación de energías renovables (tales como la solar, eólica, biomasa, y proyectos hidroeléctricos de río y equipamiento de presas); proyectos de cogeneración y eficiencia energética, o en proyectos sustentables cuyo propósito sea la reducción de emisiones de gases efecto invernadero ("Inversiones Balam") y, 2) en caso de las Series Adicionales, en los activos y proyectos que proponga el Administrador y sean aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores; iii) canalizar las inversiones para obtener recursos y ganancias mediante la adquisición de sociedades promovidas, así como otros instrumentos de Capital, deuda o deuda estructurada, iv) administrar las inversiones, incluyendo la realización de desinversiones y, v) realizar las distribuciones correspondientes a los tenedores y cualquier otro pago previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Primer Convenio Modificatorio del Fideicomiso

El día 23 de noviembre de 2018, se realizó el primer Convenio Modificatorio del Contrato de Fideicomiso, y del Contrato de Prestación de Servicios de Administración, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario, el Administrador y el Representante Común, acuerdan modificar y en su totalidad el Fideicomiso 179505. Dicho documento en sus modificaciones conviene ampliar el Contrato de Fideicomiso en su Cláusula Octava a fin de dar cabida a series adicionales, las cuales podrán o no estar destinadas a inversiones en empresas del sector de energías renovables, la modificación realizada se menciona a continuación:

Emisiones de Series Adicionales

"El Fiduciario podrá realizar Emisiones de Series que sean adicionales a la Serie A (cada una, una Serie Adicional") en los siguientes casos, en el entendido que, en ningún caso, el monto total de las Emisiones de los CBFs de las Series Adicionales y de los CBFs Serie A que hayan sido emitidas por el Fiduciario, consideradas en conjunto, podrán exceder el monto máximo de la Emisión:

i. Para contribuir a una Inversión cuyo monto requiera inversión de capital (excluyendo apalancamiento o endeudamiento) superior a los Compromisos Restantes de los Tenedores de los CBFs Serie A, previa propuesta del Administrador; o
ii. En cualquier otro caso, previa propuesta del Administrador."

Lo anterior, en el entendido, que el Fiduciario realizará Emisiones de CBFs en una serie adicional distinta para cada una de las potenciales inversiones o porciones de inversiones respectivas financiadas con los recursos derivados de cada serie adicional.

Serie A: BALAMCK 16

Balam Fund I es una sociedad de responsabilidad limitada (limited partnership, L. P., por sus siglas en inglés) constituida conforme a las leyes de Canadá, y fue constituida por TRG Group y BK Group como resultado de haber sido seleccionados por el Fondo Nacional de Infraestructura ("FONADIN") en un concurso por invitación para levantar, invertir y administrar un fondo para invertir en proyectos sustentables en México. Actualmente Balam Fund I es propiedad de TRG Group, BK Group y Vouching Group. Balam Fund I actúa como socio administrador del Fondo Co-inversionista. A la fecha, el Fondo Co-inversionista cuenta con compromisos de aportación de capital de distintos inversionistas, incluyendo el FONADIN, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Japonés de Cooperación Internacional (JBIC) y la Corporación Andina de Fomento (CAF), por alrededor de US$160 millones.

El Fideicomiso 179505 y Balam Fund I LP, como Fondo Co-Inversionista, llegaron a un acuerdo para invertir de forma conjunta en proyectos de generación de energías renovables y en industrias de eficiencia energética (Contrato de Co-inversión).

Sujeto a las aprobaciones que resulten necesarias por parte de los órganos del Fideicomiso 179505, el Fideicomiso 179505 y el Fondo Co-inversionista coinvertirán conjunta y proporcionalmente en las Inversiones Balam conforme a un Contrato de Co-inversión firmado entre ambos, el cual establece que cada parte se comprometerá a invertir recursos respecto de cada una de las Inversiones Balam, conjunta y proporcionalmente con base en los compromisos de aportación de capital de los inversionistas correspondientes de cada fondo de Balam, con un mínimo de 30% en el caso del Fideicomiso 179505. El Fideicomiso 179505, por su parte y de forma independiente, podrá realizar inversiones directas, enfocadas en activos y/o proyectos de generación de energía solar fotovoltaica, eólica, hidroeléctrica, proyectos y/o activos de cogeneración, entre otros.

Los Fondos Balam realizarán las Inversiones Balam a través de Balam México LP ("Balam México"), sociedad Canadiense constituida como vehículo de inversión, mismo que a su vez podrá realizarlas directamente o a través de otros vehículos de propósito específico. Para este propósito, a través del Convenio de Asociación de Balam México, celebrado el 15 de julio de 2013 por Balam Fund I LP, en su carácter de socio administrador y como el Fondo Co-inversionista, el Fideicomiso 179505 y Balam Fund I LP, realizarán las inversiones respectivas, y para ello se admitió al Fideicomiso 179505 como inversionista adicional de Balam México respecto de las Inversiones Balam. Cabe mencionar que la Administración de Balam México está a cargo de Balam Fund I, y, por lo tanto, contará con el derecho exclusivo de administrar y controlar a Balam México y tendrá el derecho de llevar a cabo todas las acciones necesarias, convenientes o incidentales para el cumplimiento de los propósitos de Balam México.

Es importante mencionar que Balam Administradora, en su carácter de Administrador y con base en la experiencia de TRG Group, BK Group y Vouching Group en el sector energías renovables y eficiencia energética, tomará las decisiones de inversiones y a través de él, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, para que el Fideicomiso 179505 realice, respecto de la Serie A, las inversiones en el capital de los vehículos de inversión, de empresas promovidas, en instrumentos de cuasi-capital de empresas promovidas y en participaciones en Fondos, conforme a lo previsto en los Instrumentos de Inversión, así como llevar a cabo las desinversiones aplicables.

Serie B - BALAMCK18

El 19 de diciembre de 2018 el Fidecomiso 179505 realizó la Emisión de la Serie Adicional Serie B ("Serie B"), fecha en la cual se llevó a cabo la emisión de 20,000 CBFs de la Serie B al amparo de la cláusula octava del Contrato de Fideicomiso, los cuales fueron inscritos con el número 0181-1.80-2018-083 en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV, y por un monto de emisión inicial de $2,000,000,000, identificados como Serie B, con clave de pizarra BALAMCK18 ante la CNBV y su fecha de vencimiento será el 19 de diciembre de 2030; cuyo plazo podría ser extendido previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 3 de agosto de 2020, se aprobó aumentar el Monto Máximo de los CBFs de la Serie B por una cantidad adicional de hasta $280,000,000, por lo que dicho monto asciende a un monto total de hasta $2,280,000,000.

El 17 de agosto de 2020, el Fideicomiso179505 llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B, por lo que a esta fecha el número de CBFs de la Serie B en circulación asciende a 25,598 equivalentes a un monto de $2,279,900,000.

Mediante Asamblea de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios con claves de pizarra "BALAMCK16" y BALAMCK 18", celebrada el 1 de junio de 2020 se aprobó: (1) llevar a cabo la Sustitución sin Causa de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V., únicamente por lo que respecta a su prestación de servicios como administrador en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional; (2) designar a Vouching México, S. de R.L. de C.V., como Administrador Sustituto de Balam Administradora, S. de R.L. de C.V., únicamente por lo que respecta a la prestación de servicios de administración en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional; (3) modificar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración como resulte aplicable, junto con las modificaciones aplicables al Acta de Emisión y a los Títulos correspondientes y el canje de los mismos.

El objetivo de la emisión de la Serie B es invertir el componente de flujo en capital privado en los activos y proyectos que así proponga el Administrador y sean aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores. Los recursos que se obtengan de la colocación de las Emisiones Subsecuentes se mantendrán en la Cuenta General del Fideicomiso 179505 hasta una solicitud de fondeo, en cuyo caso, se transferirán los fondos correspondientes para realizar inversiones y pagar gastos, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en relación con los CBFs Serie B, podrán realizar, directa o indirectamente, una potencial inversión de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho contrato.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de inversiones de la Serie B en fondos privados corresponde únicamente a la inversión realizada en Controladora Turística Simba, S.A. de C.V. (en adelante "Simba"). Simba es una compañía que se dedica a la inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, principalmente residenciales, pero también de usos mixtos, que en su gran mayoría se ubican dentro del proyecto integral urbano conocido como Ciudad Mayakoba ("Ciudad Mayakoba"), así como tres lotes para desarrollo residencial dentro del desarrollo turístico conocido como Mayakoba ("Mayakoba"). Ciudad Mayakoba y Mayakoba se encuentran ubicados en la Riviera Maya, a 7.5 km al norte del centro de Playa del Carmen.

El Fideicomiso 179505 también recibirá los montos de la Emisión inicial y cualquier Emisión subsecuente y aplicará dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, entre otros, a pagar o reembolsar aquellos gastos de Administración o cualesquiera referentes a la operación del Fideicomiso 179505.

El domicilio social del Fideicomiso 179505 se encuentra en Av. Revolución 1267 piso 11, Los Alpes, Alvaro Obregon, Ciudad de México, C.P. 01010

Administración del Fideicomiso 179505

El Fideicomiso 179505 ha contratado a Balam Administradora, S. de R.L. de C.V. ("Administrador Balam") como Administrador del Fideicomiso 179505 en relación con la Serie A y a Vouching México, S. de R.L. de C.V. como Administrador del Fideicomiso 179505 en relación con la Serie B (conjuntamente, los "Administradores"), a efecto de implementar los fines y objetivos del Fideicomiso 179505 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 Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario conforme al Fideicomiso 179505, 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 179505 para la prestación de servicios de administración en relación con las operaciones y actividades relacionadas con los Certificados Serie Adicional. 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.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021, la comisión pagada a Balam Administradora ascendió a $11,889,622, $11,889,622 y $12,219,999 sin incluir el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), respectivamente, conforme al Contrato de Administración firmado entre el Fiduciario y Balam Administradora.

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

Balam Administradora, en su carácter de Administrador y con base en la experiencia de TRG Group, BK Group y Vouching Group en el sector energías renovables y eficiencia energética, tomará las decisiones de inversiones y a través de él, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fideicomiso 179505 realice las inversiones en el capital de los vehículos de inversión, de empresas promovidas, en instrumentos de cuasi-capital de empresas promovidas y en participaciones en Fondos, conforme a lo previsto en los Instrumentos de Inversión, así como llevar a cabo las desinversiones aplicables.

Comisión por desempeño "Performance Fee"

La determinación de la comisión de desempeño de la serie A está basada en el desempeño de los proyectos de inversión del Fideicomiso179505, principalmente en el valor razonable de los activos que ya maduraron, se encuentran estabilizados y operan para aumentar el valor y el rendimiento esperado de acuerdo a las proyecciones financieras. Con base en lo anterior, el Fideicomiso 179505 reconoce un pasivo financiero basado en el valor razonable estimado de sus activos en la fecha del estado de situación financiera. La comisión de desempeño, cuando se tiene se reconoce en el estado de resultado integral en el rubro ''Comisión de desempeño''. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el Fideicomiso 179505 no se encuentra en los supuestos que derivan en el cálculo de una comisión por desempeño, ya que no se han cumplido las condiciones. Para la serie B no aplica dicha comisión por desempeño

El Fideicomiso 179505 no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral.

b. ***Eventos relevantes***

a. ***Cambios y afectaciones en la industria -***

Durante los últimos años, diversos organismos dependientes del Gobierno Federal emitieron una serie de Acuerdos, Resoluciones y Políticas, entre otros instrumentos regulatorios, que pretendían modificar determinadas operativas y reglas que operaban inmediatamente antes de la entrada en vigor de esos instrumentos regulatorios.

Entre los cambios regulatorios más relevantes afectando a sector eléctrico mexicano aprobadas durante el presente periodo destacamos:

i) "Acuerdo por el que se emite la Política de Confiabilidad, Seguridad, Continuidad y Calidad en el Sistema Eléctrico Nacional" (la "Política de Confiabilidad) publicado el 15 de mayo del 2020 en el Diario Oficial por la Secretaría de Energía,

ii) Resolución de la Comisión Reguladora de Energía RES/893/2020 por la que se expiden "los cargos por el servicio de transmisión de energía eléctrica a precios de 2018 que aplicará CFE Intermediación de Contratos Legados, S. A. de C. V. (la subsidiaria de CFE), a los titulares de los Contratos de Interconexión Legados con centrales de generación de energía eléctrica con fuentes de energía renovable o cogeneración eficiente, conforme a lo establecido en la resolución RES/066/2010 y su modificación emitida mediante la resolución RES/194/2010",

iii) Resolución de la Comisión Reguladora de Energía RES/1094/2020 por la que "se modifican las Disposiciones administrativas de carácter general que establecen los términos para solicitar la autorización para la modificación o transferencia de permisos de generación de energía eléctrica o suministro eléctrico, contenidas en la resolución número RES/390/2017", y

iv) La Secretaría de Energía emitió el "Acuerdo por el que se modifican los Lineamientos que establecen los criterios para el otorgamiento de Certificados de Energías Limpias y los requisitos para su adquisición" (el "Acuerdo"), mismo que fue publicado el 28 de octubre de 2019, a través del cual la CFE tendría derecho a generar Certificados de Energía Limpia ("CELs") de proyectos de energía limpia que iniciaron operación con carácter previo a la Ley de la Industria Eléctrica. Con la entrada en vigor de este Acuerdo, de facto los precios de los CELs tenderían a cero y el mercado de CELs desparecería.

v) "Decreto por el que se reforman y adicionan disposiciones a la Ley de la Industria Eléctrica" (la "Reforma a la LIE") publicado el 9 de marzo de 2021 en el Diario Oficial por la Secretaría de Energía, a través del cual, entre otros cambios, se establece un nuevo orden de despacho que favorece las plantas de la Comisión Federal de Electricidad y concede el otorgamiento de CELs a proyectos de energía limpia que iniciaron operación con carácter previo a la Ley de la Industria Eléctrica.

vi) Publicación del "Acuerdo Núm. A/018/2023 de la Comisión Reguladora de Energía por el cual por el que se actualizan los valores de referencia de las metodologías para el cálculo de la eficiencia de los sistemas de cogeneración de energía eléctrica y los criterios para determinar la cogeneración eficiente, así como los criterios de eficiencia y metodología de cálculo para determinar el porcentaje de energía libre de combustible establecidos en las resoluciones RES/003/2011, RES/206/2014, RES/291/2012 y RES/1838/2016, respectivamente" en el DOF el 20 de mayo de 2023.



Entre 2020 y 2023, la Administración de las empresas promovidas interpusieron amparos en contra de:

- La Política de Confiabilidad. Con fecha 4 de marzo de 2021 como resultado de una sentencia definitiva de dicho amparo, la Secretaría de Energía publicó un Acuerdo en el Diario Oficial por el que se deja insubsistente el Acuerdo por el que se emite dicha Política.
  Las Resoluciones aprobadas por la Comisión Reguladora de Energía ante los Juzgados de Distrito en Materia Administrativa, Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones, obteniendo suspensiones definitivas ante la implementación de dichas normativas por lo que éstas no podrán ser aplicadas a las empresas promovidas en tanto no se resuelva el fondo mismo de dichos juicios de amparo.
- La Reforma a la LIE; mismo que fue admitido a trámite en el Juzgado Segundo de Distrito en Materia Administrativa, Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones, mismo que a finales de 2022 concedió a las empresas promovidas los amparos. En contra de dichas determinaciones, las autoridades interpusieron recursos de revisión, mismos que se encuentra radicados en el Primer Tribunal Colegiado Especializado. Adicionalmente, actualmente se encuentran en vigor suspensiones definitivas de carácter general en relación por lo que estas normativas no podrán ser aplicadas en tanto no se resuelva el fondo mismo de dichos juicios de amparo.

El Acuerdo Núm. A/018/2023 de la Comisión Reguladora de Energía, obteniendo una suspensión definitiva a favor de las promovidas ante la implementación de dichas normativas para la actualización de los valores de referencia.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificada

a. *Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") 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 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a la IAS 1 *Presentación de los estados financieros* y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”. La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros. Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

	La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material. El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.
Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un "cambio en estimación contable" con la definición de "estimación contable". Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

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.

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Enmiendas a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Enmiendas a IAS 1	*Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)*
Enmiendas a IAS 7	*Acuerdos de proveedores de financiamiento*
Enmiendas a IFRS 16	*Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.*

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.

3. Principales políticas contables materiales

a. ***Declaración sobre cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso 179505 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 179505 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. Ver Nota 6, para información adicional acerca de las mediciones de valor razonable del Fideicomiso 179505.

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

i. *Clasificación*

El Fideicomiso 179505 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 179505 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 179505; vii) las inversiones permitidas y las ganancias de las cuentas del Fideicomiso 179505; 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, ver Nota 9.

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. El valor razonable se determina como se describe en la Nota 6.

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 179505 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 179505 son las siguientes:

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores por parte del Fideicomiso 179505: no existe garantía o seguridad de que los Tenedores recibirán distribuciones o devoluciones al amparo del Fideicomiso 179505 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 179505 sea suficiente, y no existe ningún mecanismo que garantice o valor nominal o cualquier cantidad pagadera al vencimiento de los CBFs.

Cascada de Pagos Balam México

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, para hacer llegar los fondos de pago de distribuciones a los tenedores del Fideicomiso 179505, estos pagos se darán a través de Balam México según la cascada de pagos que se comenta a continuación:

- Primero. Gastos no prorrateables. Se realizarán las distribuciones respecto de los gastos no prorrateables de cada Fondo Balam, en el entendido que los Fondos Balam refieren al Fideicomiso 179505, Fondo Coinversionista y Vehículos Paralelos en relación con el Convenio de Asociación de Balam México.

- Segundo. Distribuciones al BID. Se realizarán los pagos correspondientes a principal y montos de intereses no capitalizados vencidos y exigibles, conforme a los términos del Contrato de Crédito BID.

- Tercero. Distribuciones a los Fondos Balam y al BID. Se realizarán distribuciones prorrata entre:

  Los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, a efecto de que reciban el monto total de las aportaciones de realizadas hasta la fecha de distribución y, ii) conforme a los términos del Contrato de Crédito BID, las amortizaciones anticipadas y amortizaciones anticipadas obligatorias.

- Cuarto. Distribuciones de Retorno Preferente. Se realizarán las distribuciones necesarias, a prorrata, entre los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, a efecto de que reciban las cantidades correspondientes al pago del retorno preferente aplicable a cada Fondo Balam; los cuales consisten en el Retorno Preferente (del 10% anual en pesos) en el caso del Fideicomiso 179505, y del 8% anual en Dólares en el caso del Fondo Coinversionista y los otros Fondos Balam).

- Quinto. Distribuciones de Nivelación. Se realizarán las distribuciones de nivelación (catch-up) hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam, hayan recibido los montos necesarios a efecto de que la relación entre los montos recibidos por el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam (por concepto de Distribuciones por Desempeño y distribuciones similares de los otros Fondos Balam) y los montos recibidos por los Tenedores en adición al monto del Capital y Gastos Realizados y los inversionistas de los otros Fondos Balam por conceptos equivalentes, sea de 20:80, aplicándose: el 5% (cinco por ciento) al interés adicional del Contrato de Crédito BID (en cuanto el interés adicional del BID haya sido cubierto, el BID dejara de recibir Distribuciones de Nivelación), el 15% (quince por ciento) a los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, y el 80% (ochenta por ciento) para el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam, para pagar Distribuciones por Desempeño y distribuciones similares con- forme a los documentos que rijan los demás Fondos Balam.

- Sexto. Interés Adicional BID. Se realizarán las distribuciones hasta cancelar en su totalidad el interés adicional, si fuera aplicable, bajo el Contrato de Crédito BID, en caso de ser aplicable y que no se haya cubierto por el punto quinto anterior.

- Séptimo. Remanente. El remanente se distribuirá de la siguiente forma: 80% para los Fondos Balam para beneficio de los Tenedores y demás inversionistas de los Fondos Balam, y 20% para el Fideicomisario en Segundo Lugar y su equivalente en los otros Fondos Balam, para pagar Distribuciones por Desempeño y distribuciones similares conforme a los documentos que rijan los demás Fondos Balam.

Cascada de Pago BalamCK 16- Distribuciones Fideicomiso 179505

Una vez que las distribuciones de Balam México sean recibidas por el Fideicomiso 179505, 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 A, 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 A.

Cascada de Pago BalamCK 18 - Serie B y Series Adicionales

Una vez que las distribuciones de Balam México sean recibidas por el Fideicomiso 179505, 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.

Es muy importante mencionar que tanto para la Serie A como la Serie B, no existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores por parte del Fideicomiso 179505: no existe garantía o seguridad de que los Tenedores recibirán distribuciones o devoluciones al amparo del Fideicomiso 179505 y si las reciben, del nivel que representarán dichas distribuciones o devoluciones, por lo tanto, las distribuciones se pagaran en la medida en que el Patrimonio del Fideicomiso 179505 sea suficiente, y no existe ningún mecanismo que garantice o valor nominal o cualquier cantidad pagadera al vencimiento de los CBFs. Por lo anterior, a la fecha de los estados financieros, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Administrador, no ha sido registrada dado en que la fase actual del proyecto no hay elementos suficientes para la determinación de un pasivo por desempeño con el Administrador.

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 179505 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 179505 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 179505 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 179505 y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración, el Fideicomiso 179505 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 179505 se reconocen cuando se incurren.

k. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso 179505 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso 179505 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.

4. Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

En la aplicación de las políticas contables del fideicomiso, las cuales se describen en la nota _3_, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRS requiere que la administración del Fideicomiso 179505 realice juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

a. *Juicios contables críticos al aplicar políticas contables*

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones realizadas por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso 179505 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Entidad de inversión -

El Fideicomiso 179505 cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso 179505 y su plan de negocios tiene las siguientes características: i) el objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de CBFIs, los cuales se adquieren por diferentes inversionistas, ii) se ha definido que los fondos obtenidos del inciso i) se invierten, principalmente, por la serie A en los proyectos eólicos y fotovoltaicos y por la serie B en proyectos inmobiliarios, en los cuales se administrará únicamente para retornos de capital, en un periodo definido y iii) como se indica en la Nota 3c la inversión en empresas promovidas se valúa a FVTPL.

Deuda o patrimonio - clasificación

Los instrumentos de deuda y de renta variable emitidos por el Fideicomiso 179505 se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRS. La duración limitada del Fideicomiso 179505 impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso 179505. Las IFRS proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La administración del Fideicomiso 179505 ha evaluado estos criterios y determinó que la clasificación apropiada es como activo neto. Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción.

En particular, el Fideicomiso 179505 determinó que, de conformidad al contrato: i) los Tenedores de los CBFs y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso 179505 en la liquidación (según los criterios de la IAS 32), y ii) los CBFs no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los CBFs y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso 179505 y al hecho que durante el periodo de vida del Fideicomiso 179505 y los CBFs, el Fideicomiso 179505 tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuible disponible que se tenga a la fecha de pago.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de activos netos atribuibles a los Fideicomisarios, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

c. ***Valor razonable***

El valor razonable de las empresas promovidas, valuadas a FVTPL, está calculado con datos de mediciones Nivel 3, con la ayuda de asesores independientes. En las Notas 6 y 7 se describen en las principales hipótesis en la determinación de los valores.

5. Equivalentes de efectivo

	2023	2022	2021
Reporto papel gubernamental Serie A (1)	$ 38,183,618	$ 22,200,747	$ 11,631,045
Reporto papel gubernamental Serie B (1)	19,424,303	20,691,038	21,719,659
	$ 57,607,921	$ 42,891,785	$ 33,350,704

(1) Corresponden a inversiones diarias invertidas en reportos de los excedentes de efectivo con una gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos no mayores a cinco días, y a una tasa de 8.97% 8.380%, 4.400%. Los intereses ganados son los que se muestran en el estado de resultados.

6. Instrumentos financieros

a. ***Políticas contables materiales.***

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

b. ***Categorías de los instrumentos financieros***

	2023	2022	2021
Activos financieros:			
Equivalentes de efectivo	$ 57,607,921	$ 42,891,785	$ 33,350,704
A valor razonable:			
Inversión en empresas promovidas a valor razonable con cambios en resultados	$ 3,456,562,002	$ 3,249,856,966	$ 3,479,243,588
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	$ 232,918	$ 943,898	$ 308,049

c. ***Objetivos de la administración de riesgo financiero***

La administración de riesgos financieros del Fideicomiso 179505 se rige por las políticas aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Inversión sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (precios) y el de liquidez.

El Fideicomiso 179505 administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

i. *Administración del riesgo de tasa de interés*

El Fideicomiso 179505 mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso 179505 al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como equivalentes de efectivo.

ii. *Administración del riesgo de liquidez*

En caso de la disolución del Fideicomiso 179505 tal como se explica en la Nota 3d, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso179505, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los CBFs. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los CBFs, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso 179505.

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

Adicionalmente, Fideicomiso 179505 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores y administración de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato del Fideicomiso 179505 requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente. El Fideicomiso 179505 no cuenta con pasivos significativos. Las cuentas por pagar del Fideicomiso 179505 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 ascienden a $232,918, $943,898 y $308,049, respectivamente, y su vencimiento es menor a un año. Los recursos disponibles se invierten en reportos gubernamentales con vencimientos diarios, que permiten tener flexibilidad para cubrir cualquier necesidad de efectivo.

Los activos financieros con cambios en valor razonable a través de resultados (Inversiones Balam), no cuentan con un grado elevado de liquidez, ya que no pueden ser fácilmente convertibles en efectivo, pues no se encuentran cotizados en un mercado activo y hay un número limitado de potenciales compradores.

iii. *Administración del 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 179505. El Fideicomiso 179505 ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2023, 2022 y 2021 es de $57,607,921y $42,891,785 y $33,350,704, respectivamente.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso 179505 es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

El Fidecomiso 179505 también está expuesto al riesgo de crédito de contraparte en el efectivo y equivalentes de efectivo. La política del Fideicomiso 179505 para administrar este riesgo es invertir sus excedentes de efectivo en reportos en valores de deuda gubernamental, con una calificación AAA/Aaa.

d. ***Valor razonable de los instrumentos financieros***

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.

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La administración del Fideicomiso 179505 considera que los valores en libros de los activos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

El Fideicomiso 179505 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 179505 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 179505 considera que los valores en libros de efectivo y cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

i) Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

   – Flujos de Caja Descontados (“DCF” por sus siglas en inglés): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

- Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, CBFs, activos individuales y/o negocios en marcha.
- Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

- Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
- Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
- Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 los instrumentos financieros registrados a valor razonable se muestran a continuación, así como las técnicas seguidas para su valuación:

Proyecto	31 de diciembre de 2023 Valor razonable	Técnica de Valuación	Datos de entrada no observables
Camargo	$ 125,476,500	DCF	DCF
Eólica	425,312,130	DCF	DCF
Laguna	264,075,247	DCF	DCF
Simba	2,641,698,125	DCF	DCF
	$ 3,456,562,002		

Proyecto	31 de diciembre de 2022 Valor razonable	Técnica de Valuación	Datos de entrada no observables
Camargo	$ 133,217,231	DCF	DCF
Eólica	461,704,663	DCF	DCF
Laguna	217,316,406	DCF	DCF
Simba	2,437,618,666	DCF	DCF
	$ 3,249,856,966		

Proyecto	31 de diciembre de 2021 Valor razonable	Técnica de valuación	Datos de entrada no observables
Camargo	$ 155,981,061	DCF	DCF
Eólica	517,194,373	DCF	DCF
Laguna	229,031,663	DCF	DCF
Simba	2,577,036,491	DCF	DCF
	$ 3,479,243,588		

Las técnicas de valuación y datos de entrada son: DCF y Costo de Adquisición.

Estas inversiones tienen variables no observables, ya que no existe un mercado activo donde estas se negocien. Debido a que no existen precios disponibles en el mercado para estos valores, el Fideicomiso 179505 utiliza técnicas de valuación para determinar el valor razonable. Este aspecto requiere que la Administración del Fideicomiso ejerza si juicio y estimaciones en las variables no observables utilizadas.

Las valuaciones de Nivel 3 son revisadas periódicamente por el Administrador del Fideicomiso 179505 y el valuador independiente, que es la sociedad valuadora autorizada por la CNBV para otorgar el servicio de valuación, o bien, el tercero independiente que sea contratado por el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, en términos de la Cláusula Vigésima Séptima, Inciso (z) sub-inciso (viii) del Contrato de Fideicomiso para realizar la valuación del Componente de Flujo, quien informa al Comité Técnico de manera anual y cuando exista un cambio en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso 179505 o en la medida que sea requerido conforme a la Ley del Mercado de Valores ("LMV") y la Circular Única de Emisoras ("CUE").

La administración del Fideicomiso 179505 considera cuidadosamente la razonabilidad de los datos de entrada de los modelos de valuación usados, así como los resultados de las valuaciones, usando varios métodos de valuación y técnicas generalmente reconocidas como estándar en la industria.

7. Inversión en empresas promovidas a valor razonable

A continuación, se presentan la inversión en empresas promovidas del Fideicomiso 179505 medidos a valor razonable:

	2023	2022	2021
Inversiones directas en títulos de capital:			
Energías renovables	$ 814,863,877	$ 812,238,300	$ 902,207,097
Sector inmobiliario	2,641,698,125	2,437,618,666	2,577,036,491
Total inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	$ 3,456,562,002	$ 3,249,856,966	$ 3,479,243,588

Las inversiones en empresas promovidas medidos a valor razonables se integran como sigue:

31 de diciembre **de 2023**

Inversión	Tipo de inversión	Sector	Costo	Valor razonable	% de participación	Cambios en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados del año
Camargo [1]	Directa	Energía solar	$ 130,213,334	$ 125,476,500	33	$ (2,770,598)
Eólica [2]	Directa	Energía eólica	238,158,558	425,312,130	10	(36,392,533)
Laguna [3]	Directa	Energía solar	59,975,268	264,075,247	33	72,651,131
Simba [4]	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,641,698,125	72.86%	204,079,459
			$2,708,247,160	$3,456,562,002		$ 237,567,459

31 de diciembre **de 2022**

Inversión	Tipo de inversión	Sector	Costo	Valor razonable	% de participación	Cambios en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados del año
Camargo [(1)]	Directa	Energía solar	$ 135,183,467	$ 133,217,231	33	$ (13,112,495)
Eólica [(2)]	Directa	Energía eólica	238,158,558	461,704,663	10	(4,766,879)
Laguna [(3)]	Directa	Energía solar	85,867,558	217,316,406	33	11,239,358
Simba [(4)]	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,437,618,666	85.68	(139,417,825)
			$2,739,109,583	$3,249,856,966		$ (146,057,841)

31 de diciembre **de 2021**

Inversión	Tipo de inversión	Sector	Costo	Valor razonable	% de participación	Cambios en el valor razonable de los activos financieros a través de resultados del año
Camargo [(1)]	Directa	Energía solar	$ 144,834,802	$ 155,981,061	33	$ (7,817,462)
Eólica [(2)]	Directa	Energía eólica	288,881,389	517,194,373	10	(25,009,562)
Laguna [(3)]	Directa	Energía solar	108,822,173	229,031,663	33	19,750,613
Simba [(4)]	Directa	Inmobiliario	2,279,900,000	2,577,036,491	85.68	78,621,264
			$ 2,822,438,364	$ 3,479,243,588		$ 65,544,853

(1) El 20 de abril de 2016, al amparo del Contrato de Co-inversión, se autorizó la adquisición de Avant Energías Renovables I, S. A. P. I. de C. V. (Avant y/o Proyecto Camargo) a través de Balam México LP, quien a su vez invierte en Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V., accionista mayoritario de Avant.

El proyecto Camargo es una planta fotovoltaica ubicada en el municipio de Camargo, Chihuahua, con una potencia pico de 36.45 mega watts (MW). La planta entró en operación durante abril de 2018. El proyecto fue financiado íntegramente con recursos propios aportados por el Fideicomiso 179505 y por el Fondo Co-inversionista, con la única excepción del IVA soportado durante la construcción, para lo que se obtuvo un Crédito IVA con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C., por un importe de hasta un máximo de $129,618,750, cuyos intereses y principal fueron saldados en su totalidad durante el 2018.

Al 31 de diciembre de 2020 el valor razonable de la inversión era de $172,416,236, las cantidades invertidas por el Fideicomiso179505 y el Fondo Co-inversionista ascendieron a US$11,900,000 (once millones novecientos mil dólares americanos) y a US$24,100,000 dólares americanos, respectivamente. El BID aportó a su vez, a través del Contrato Crédito BID, un total de US$9,000,000 dólares americanos. El proyecto entró en operación normal desde abril de 2017.

Desde la entrada en operación del parque fotovoltaico, se utiliza el enfoque de ingresos con la técnica de valuación de DCF para calcular su valor razonable, por lo tanto; al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el proyecto Camargo se encuentra valuada a su valor razonable conforme a la técnica DCF.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el Fideicomiso 179505 ha enviado fondos al proyecto Camargo, y le han sido reembolsados fondos, a través de Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V., como sigue:

	2023	2022	2021
Saldo inicial de inversión	$ 135,183,467	$ 144,834,802	$ 153,452,515
Inversiones reembolsadas al Fideicomiso 179505	(4,970,133)	(9,651,335)	(8,617,713)
Saldo final de inversión	$ 130,213,334	$ 135,183,467	$ 144,834,802

(2) Adicionalmente, el 13 de diciembre de 2016 se convocó a una Asamblea de Tenedores para una Inversión Balam, siendo la adquisición, construcción y puesta en marcha de un proyecto eólico en Oaxaca por hasta $330,000,000. El proyecto, a efectos del contrato de interconexión, entró en operación comercial el 31 de diciembre de 2018. A partir del 1 de julio de 2019 comenzó el periodo de disponibilidad garantizada de acuerdo con el contrato de operación y mantenimiento, dando inicio a la fase operativa de la planta.

El 5 de mayo de 2018, el Fideicomiso 179505 completó una inversión de $288,000,000 en el proyecto Energía Eólica del Sur, S. A. P. I. de C. V. (Eólica) mediante un convenio de coinversión con el FONADIN, constituyendo un vehículo de propósito específico, Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/11527 (Fideicomiso 11527), que es administrado por el Administrador del Fideicomiso. La participación del Fideicomiso 11527 es del 50%, mientras que Diamond Green Investments, B. V., subsidiaria de Mitsubishi Corporation, controla el 50% restante.

El proyecto cuenta con una capacidad de generación de 396 MW mediante 132 turbinas eólicas. Registrado bajo el esquema de autoabastecimiento, la planta venderá energía limpia a las subsidiarias de Grupo FEMSA, Cuauhtémoc, Moctezuma Heineken México y Crown México.

El financiamiento ha sido otorgado por los inversionistas Eólica conjuntamente con Banobras, Kredit Fonden Eksport, agencia de crédito a la exportación Danesa, y Nacional Financiera, que ha aportado el financiamiento para el crédito IVA.

Desde la entrada en operación del parque eólico, se utiliza el enfoque de ingresos con la técnica de valuación de DCF para calcular su valor razonable, por lo tanto; al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la inversión Eólica se encuentra valuada a su valor razonable conforme a la técnica DCF.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el Fideicomiso 179595 ha enviado fondos al proyecto Eólica, a través del Fideicomiso F/11527, como sigue:

	2023	2022	2021
Saldo inicial de inversión	$ 238,158,558	$ 288,881,389	$ 288,881,389
Inversiones reembolsadas al Fideicomiso 179505	-	(50,722,831)	-
Saldo final de inversión	$ 238,158,558	$ 238,158,558	$ 288,881,389

El 26 de septiembre de 2017, se concretó la compra de la entidad Energía Limpia de la Laguna, S.A. P. I. de C. V. (Laguna), la cual tiene por objeto llevar a cabo la construcción y operación de un proyecto fotovoltaico en Tlahualilo, Durango, con una potencia pico instalada de 35.5 MW.

Registrado bajo el esquema de autoabastecimiento, Laguna abastecería de energía limpia a las subsidiarias de Grupo Farmacias del Ahorro, con base en el Contrato de Prestación de Servicios relacionado con el Autoabastecimiento de Energía Eléctrica firmado el 5 de octubre de 2017.

El proyecto fue financiado íntegramente con recursos propios aportados por el Fideicomiso 179505 y por el Fondo Co-inversionista, con la única excepción del IVA soportado durante la construcción, para lo que se obtuvo un Crédito IVA con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C., por un importe de hasta un máximo de $110,000,000. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cantidades aportadas por el Fideicomiso 179505 al proyecto Laguna se realizan a través de Balam México, que, a su vez, invierte en Laguna a través de las entidades de propósito específico Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V. y Balam Solar II, S. A. P. I. de C. V. El BID aportará a su vez, a través del Contrato de Crédito BID un total en dólares de $6,900,000.

El 11 de octubre de 2017, se inició el proyecto de construcción de Laguna, concluyendo la obra y entrando en operación en agosto de 2018.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el Fideicomiso 179505 fondeo al proyecto Laguna, a través de Balam Solar I, S. A. P. I. de C. V., como sigue:

	2023	2022	2021
Saldo inicial de inversión	$ 85,867,558	$ 108,822,173	$ 125,551,097
Inversiones reembolsadas al Fideicomiso 179505	(25,892,290)	(22,954,615)	(16,728,924)
Saldo final de inversión	$ 59,975,268	$ 85,867,558	$ 108,822,173

(3) 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, así como tres lotes para desarrollo residencial dentro del desarrollo turístico conocido como Mayakoba (“Operación Simba”).

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 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 Simba 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 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 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 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 La Ceiba 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 La Ceiba Ciudad Mayakoba en el fideicomiso propietario del terreno del proyecto La Ceiba Ciudad Mayakoba por un precio de $22,130,000 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 $15,300,000.00 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 179505 realizó una aportación en Simba por un importe de $279,900,000, 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 179505 ha realizado aportaciones en Simba por un total de $2,279,900,000.

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 Simba) 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 denominado "The Reserve at Mayakoba".

Con fecha 26 de noviembre de 2020, Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V. ha celebrado 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, SAPI de CV" (conjuntamente, "Inmobilia"), adquirirá 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.

El 27 de febrero de 2021, se publicó en el Periódico Oficial de Quintana Roo el cambio de uso de suelo necesario para llevar a cabo el Proyecto "The Reserve at Mayakoba", lo cual fue notificado a Inmobilia con fecha 2 de marzo de 2021, fecha en la cual se cumplió la Condición Suspensiva a la que se encontraban sujetos los Documentos del Cierre, los cuales han sido suscritos con fecha 8 de abril de 2022, habiendo pagado Inmobilia a Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V. los importes correspondientes al precio de por el 50% de los derechos de copropiedad del Lote 4A y el 50% 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.

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 el 24 de enero de 2019originalmente para la Serie B, de conformidad con los términos de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea general extraordinaria de accionistas de Simba de fecha 28 de abril de 2023 cuyos acuerdos incluyeron, entre otros, (1) la modificación del accionariado de Simba 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 Simba (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 179505 en el capital de Simba es del 72.86%, siendo titular de 299,237 acciones Clase II, Serie B.

Ciudad Mayakoba es desarrollo inmobiliario integralmente planeado ubicado en la Riviera Maya, Quintana Roo con una superficie de 409 hectáreas 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.

Al 31 de diciembre de 2023 se utilizó el enfoque de ingresos con la técnica de valuación de DCF.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el Fideicomiso 179505 fondeo al Proyecto Ciudad Mayakoba, a través de Simba, como sigue:

	2023	2022	2021
Saldo inicial de inversión	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000
Inversiones enviadas por el Fideicomiso 179505	-	-	-
Saldo final de inversión	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000	$ 2,279,900,000

A continuación, se presentan los movimientos en la inversión en empresas promovidas a valor razonable a través de resultados:

	2023	2022	2021
Saldo al inicio del ejercicio	$ 3,249,856,966	$ 3,479,243,588	$ 3,439,045,372
Incremento en la inversión	-	-	-
Disminución en la inversión	(30,862,423)	(83,328,781)	(25,346,637)
Cambio en el valor razonable a través de resultados	237,567,459	(146,057,841)	65,544,853
Saldo al final del ejercicio	$ 3,456,562,002	$ 3,249,856,966	$ 3,479,243,588

A continuación, los movimientos de las empresas promovidas a valor razonable a través de resultados por sector:

		31 de diciembre de 2023				
Inversión	Sector	Saldo inicial	Incremento en la inversión	Disminución en la inversión	Cambio en el valor razonable en resultados	Saldo final
Camargo	Energía solar	$ 133,217,231	$ -	$ (4,970,133)	$ (2,770,598)	$ 125,476,500
Eólica	Energía eólica	461,704,663	-	-	(36,392,533)	425,312,130
Laguna	Energía solar	217,316,406	-	(25,892,290)	72,651,131	264,075,247
Simba	Inmobiliario	2,437,618,666	-	-	204,079,459	2,641,698,125
		$ 3,249,856,966	$	$ (30,862,423)	$ 237,567,459	$ 3,456,562,002

Inversión	Sector	31 de diciembre de 2022 Saldo inicial	Incremento en la inversión	Disminución en la inversión	Cambio en el valor razonable en resultados	Saldo final
Camargo	Energía solar	$ 155,981,061	$ -	$ (9,651,335)	$ (13,112,495)	$ 133,217,231
Eólica	Energía eólica	517,194,373	-	(50,722,831)	(4,766,879)	461,704,663
Laguna	Energía solar	229,031,663	-	(22,954,615)	11,239,358	217,316,406
Simba	Inmobiliario	2,577,036,491	-	-	(139,417,825)	2,437,618,666
		$ 3,479,243,588	$ -	$ (83,328,781)	$ (146,057,841)	$ 3,249,856,966

Inversión	Sector	31 de diciembre de 2021 Saldo inicial	Incremento en la inversión	Disminución en la inversión	Cambio en el valor razonable en resultados	Saldo final
Camargo	Energía solar	$ 172,416,236	$ -	$ (8,617,713)	$ (7,817,462)	$ 155,981,061
Eólica	Energía eólica	542,203,935	-	-	(25,009,562)	517,194,373
Laguna	Energía solar	226,009,974	-	(16,728,924)	19,750,613	229,031,663
Simba	Inmobiliario	2,498,415,227	-	-	78,621,264	2,577,036,491
		$ 3,439,045,372	$ -	$ (25,346,637)	$ 65,544,853	$ 3,479,243,588

Distribuciones recibidas de empresas promovidas

Durante el ejercicio 2023, el Fideicomiso 179505 recibió distribuciones provenientes de los proyectos Camargo, Eólica y Laguna, correspondientes a la Serie A, como reembolso de la inversión incurrida por los tenedores de los CBFs,.A continuación, se muestra el detalle de los dividendos recibidos:

Concepto	Fecha	Distribución recibida de Camargo, Eólica y Laguna	Reembolso a tenedores a realizar en 2024	Importe para gastos
Primera	19-ene-23	$ 8,433,340	$ 6,491,171	$ 1,942,169
Segunda	16-jun-23	7,309,785	-	7,309,785
Tercera	17-oct-23	8,889,276	4,740,950	4,148,326
Cuarta	29-dic-23	6,230,023	2,337,963	3,892,060
		$ 30,862,424	$ 13,570,084	$ 17,292,340

Durante el ejercicio 2022, el Fideicomiso 179505 recibió distribuciones provenientes de los proyectos Camargo, Eólicay Laguna, correspondientes a la Serie A, como reembolso de la inversión incurrida por los tenedores de los CBFs, y reembolsó efectivamente a los tenedores un importe de $59,199,131, manteniendo el remanente de la distribución como fondo para hacer frente a los gastos de operación del mismo Fideicomiso 179505. A continuación, se muestra el detalle de los dividendos recibidos:

Concepto	Fecha	Distribución recibida de Camargo, Eólica y Laguna	Reembolso a tenedores	Importe para gastos	Retenciones
Primera	31-mar-2022	$ 12,927,000	$ 5,700,000	$ 7227,000	$ -
Segunda	30-jun-2022	13,753,000	6,300,000	7,453,000	-
Tercera	15-sep-2022	5,926,000	2,700,000	3,226,000	-
Cuarta	20-abr-2022	29,282,445	28,738,795	147,984	395,666
Quinta	29-jul-22	12,880,336	12,880,336	-	-
Sexta	25-nov-2022	2,880,000	2,880,000	-	-
Séptima	30-dic-2022	5,680,000	5,680,000	-	-
		$ 83,328,781	$ 59,199,131	$ 18,053,984	$ 395,666

Durante el ejercicio 2021, el Fideicomiso 179505 recibió tres distribuciones provenientes del proyecto Camargo y del proyecto Laguna, ambos correspondientes a la Serie A, como reembolso de la inversión incurrida por los tenedores de los CBFs, y reembolsó efectivamente a los tenedores un importe de $37,221,257, manteniendo el remanente de la distribución como fondo para hacer frente a los gastos de operación del mismo Fideicomiso 179505. A continuación, se muestra el detalle de los dividendos recibidos:

Concepto	Fecha	Distribución recibida de Camargo y Laguna	Reembolso a tenedores	Importe para gastos
Primera	07-abr-2021	$ 5,900,000	$ -	$ 5,900,000
Segunda	27-may-2021	5,600,000	-	5,600,000
Tercera	26-aug-2021	2,700,000	-	2,700,000
Cuarta	07-dic-2021	11,146,637	(11,000,000)	146,637
		$ 25,346,637	$ (11,000,000)	$ 14,346,637

8. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 $232,918, $943,898 y $308,049, respectivamente.

9. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los tenedores estarán constituidos como se expresa a continuación:

i. Por la emisión inicial de los CBFs.
ii. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión inicial de los CBFs.
iii. Por los recursos netos que obtendrá el Fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los CBFs.
iv. Por los flujos.
v. Por los títulos representativos del capital social de los vehículos de inversión de portafolio y de las compañías del portafolio que el Fideicomiso 179505 adquiera con motivo de las inversiones.
vi. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo fideicomitido y sus rendimientos. Por las demás cantidades, bienes y/o derechos de que; actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Fideicomiso 179505 por documentos relacionados.

Los CBFs se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso 179505.

Asimismo, el Fiduciario tiene la facultad de emitir CBFs en cada fecha en que se lleve a cabo una emisión subsecuente (mediante el mecanismo de llamadas de capital) 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.

Los recursos captados por el Fideicomiso 179505 mediante la emisión de CBFs, ya sea en la emisión inicial o en emisiones subsecuentes, se destinarán principalmente a realizar, de forma independiente Inversiones Directas y junto con el Fondo Co-inversionista Inversiones Balam. En adición a las Inversiones Directas, el Fideicomiso 179505, el Fondo Co-inversionista, coinvertirán conjunta y proporcionalmente en las Inversiones Balam conforme al Contrato de Coinversión.

El Fideicomiso 179505 cuenta con un Comité Técnico de conformidad con lo previsto en el artículo 64 Bis 1 de la LMV, y en el inciso a) de la fracción VI del artículo 7 de la CUE.

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 179505 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 179505 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.

El Fideicomiso 179505 cuenta con un Comité Técnico Especial, que es competente únicamente para tratar asuntos relacionados a la Serie B.

Asimismo, cuenta con un Comité de Inversión, que es un comité interno conformado por miembros y funcionarios de Balam Fund I y es el órgano para la toma de decisiones respecto de la aprobación de inversiones y desinversiones. El Comité de Inversión estará formado principalmente por personas clave del Balam Fund I.

La emisión de estos CBFs no establece ninguna obligación de pago de principal ni de intereses. Sin embargo, como resultado de la gestión de las Inversiones Balam, el Fideicomiso 179505 podrá recibir dividendos y otras distribuciones en efectivo una vez que cada sociedad promovida inicie operaciones.

Una vez que las inversiones hayan madurado, el Fiduciario deberá desinvertirlas, con lo que se generarán rendimientos para ser entregados a los Tenedores de los CBFs en forma de Distribuciones.

Las desinversiones consistirán principalmente en la transferencia de la inversión o amortización de las participaciones del Fideicomiso 179505 en las sociedades promovidas. Los mecanismos para implementar las desinversiones podrán variar. Los esquemas de desinversión podrán consistir, entre otros, en ventas privadas, procedimientos privados de licitación, bursatilizaciones, colocaciones de acciones en bolsas de valores, intercambio de acciones y amortización de inversiones. El análisis del esquema que resulte más conveniente para realizar una desinversión será realizado por el Administrador.

Toda desinversión deberá ser aprobada por el Comité de Inversión, en caso de desinversiones que re- presenten 5% o más del patrimonio del Fideicomiso 179505, deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, y en caso de desinversiones que representen 20% o más del patrimonio del Fideicomiso 179505, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Concluido el periodo de inversión, incluyendo en caso de conclusión anticipada, el efectivo excedente se distribuirá proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación a los Tenedores, previa deducción de aquellas cantidades que el Administrador determine como necesarias para constituir o adicionar las reservas respectivas.

Serie A - BALAMCK16

a. Integración de CFBs

El 17 de marzo de 2016 el Fidecomiso realizó la emisión inicial de 1,549 CBFs, bajo el mecanismo de llamadas de capital, los cuales fueron inscritos con el número 0181-1.80-2016- 039 en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV, y por un monto de emisión de $154,900,00. El monto máximo de la emisión de los CBFs es de $774,500,000, y su fecha de vencimiento será en marzo de 2026; cuyo plazo podría ser extendido previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores. La clave de pizarra ante la Comisión Nacional de Bancaria y de Valores (CNBV) es BALAMCK16.

A partir de esa fecha se ha llevado a cabo la emisión de CBFs, como se integra a continuación:

Llamadas de capital	Fecha de Comité Técnico	Número de CBFs emitidos	Importe de CBFs emitidos	Fecha de emisión	Oficio de la CNBV	Fecha de oficio
Ejercicio 2016						
Inscripción	17 de marzo de 2016	1,549	$ 154,900,000	17 de marzo de 2016	0181-1.80-2016-039	17 de marzo de 2016
Primera	14 de octubre de 2016	1,897	94,850,000	14 de octubre de 2016	0181-1.80-2016-051	14 de octubre de 2016
		3,446	$ 249,750,000			
Ejercicio 2017						
Segunda	31 de enero de 2017	1,670	$ 41,750,000	31 de enero de 2017	0181-1.80-2017-060	31 de enero de 2017
Tercera	9 de mayo de 2017	23,998	299,975,000	9 de mayo de 2017	0181-1.80-2017-064	9 de mayo de 2017
Cuarta	1 de noviembre de 2017	12,796	79,975,000	1 de noviembre de 2017	0181-1.80-2017-071	1 noviembre de 2017
		38,464	$ 421,700,000			
Ejercicio 2018						
Quinta74	14 de febrero de 2018	32,973	$ 103,040,625	14 de febrero de 2018	0181-1.80-2018-074	14 de febrero de 2018
Reembolsos	Ejercicio 2018	-	(44,679,021)	Ejercicio 2018		
		32,973	$ 58,361,604			
Ejercicio 2019						
Reembolsos	Ejercicio 2019	-	$ (29,200,000)	Ejercicio 2019		
Ejercicio 2020						
Reembolsos	Ejercicio 2020	-	$ (17,300,000)	Ejercicio 2020		
Ejercicio 2021						
Reembolsos	Ejercicio 2021	-	$ (11,000,000)	Ejercicio 2021		
Ejercicio 2022						
Reembolsos	Ejercicio 2022	-	$ (59,199,131)	Ejercicio 2022		
		-	$ 613,112,473			

b. Reembolso de aportaciones

De conformidad con la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Fideicomiso, de fecha 14 de marzo de 2016, celebrado por Balam Fund I GP, L. P., como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Balam Administradora, S. de R. L. de C. V., como administrador, Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario, y Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria (actualmente CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple) como representante común, durante el ejercicio de 2019 se realizaron diversas distribuciones de la cascada de pagos a través del "Reporte de Distribuciones de la Cascada de Pagos" al que hace referencia el inciso (f) del Contrato de Fideicomiso, por concepto de reembolso de capital de trabajo para el ejercicio Camargo 2019 y 2018, correspondiendo a los tenedores del Fideicomiso 179505 el detalle que se muestra a continuación, cuyos pagos fue realizado a través de S.D. Indeval:

Distribuciones de capital	Fecha del registro	Número de CBFs rembolsados	Importe de CBFs rembolsados	Monto de la distribución por cada certificado	Fecha de pago de la distribución
Primera	19 de julio de 2022	74,883	34,400,000	459.38	20 de julio de 2022
Segunda	29 de diciembre de 2022	74,883	24,800,000	331.18	30 de diciembre de 2022

Distribuciones de capital	Fecha del registro	Número de CBFs rembolsados	Importe de CBFs rembolsados	Monto de la distribución por cada certificado	Fecha de pago de la distribución
Primera	15 de diciembre de 2021	74,883	(11,000,000)	146.89	16 de diciembre de 2021

Serie B - BALAMCK18

El 19 de diciembre de 2018 el Fidecomiso 179505 realizó la Emisión de la Serie Adicional Serie B, fecha en la cual se llevó a cabo la emisión de 20,000 CBFs de la Serie B al amparo de la cláusula octava del Contrato de Fideicomiso, los cuales fueron inscritos con el número 0181-1.80-2018-083 en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV, y por un monto de emisión inicial de $2,000,000,000, identificados como Serie B, con clave de pizarra BALAMCK18 ante la CNBV. El monto máximo de la emisión de los CBFs se estableció en $2,000,000,000, y su fecha de vencimiento será el 19 de diciembre de 2030; cuyo plazo podría ser extendido previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 3 de agosto de 2020, se aprobó aumentar el Monto Máximo de los CBFs de la Serie B por una cantidad adicional de hasta $280,000,000, por lo que dicho monto asciende a un monto total de hasta $2,280,000,000.

El 17 de agosto de 2020, el Fideicomiso 179505 llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie B, por lo que a esta fecha el número de CBFs de la Serie B en circulación asciende a 25,598 equivalentes a un monto de $2,279,900,000.

El objetivo de la emisión de la serie B es invertir el componente de flujo en capital privado en los activos y proyectos que así proponga el Administrador y sean aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores.

A partir de esa fecha se ha llevado a cabo la emisión de CBFs, como se integra a continuación:

Llamadas de capital	Fecha del comité técnico	Número de CBFs emitidos	Importe de CBFs emitidos	Fecha de emisión	Oficio de la CNBV	Fecha oficio
Ejercicio 2018						
Inscripción	19 de diciembre 2018	20,000	$ 2,000,000,000	19 de diciembre de 2018	153/12582/2018	11 de diciembre de 2018
Ejercicio 2020						
Primera	6 de agosto 2020	5,598	279,900,000	17 de agosto de 2020	153/12452 /2020	6 de julio de 2020
.						
.	.	.	$ 2,279,900,000			

Desde la fecha de emisión inicial y hasta el cierre del periodo, el patrimonio del Fideicomiso 179505, tanto de la Serie A como de la Serie B, han sido invertidos en los proyectos descritos en la Notas 6 y 7 y en reportos gubernamentales y depósitos bancarios con vencimientos diarios y/o no mayores a 5 días durante dicho periodo.

10. Segmentos de operación

El Fideicomiso 179505 considera sus operaciones en términos de dos segmentos operativos: (i) inversiones en empresas de energías renovables y (ii) inversiones en empresas del sector inmobiliario, que es la manera en la cual se analiza la información financiera de las inversiones del Fideicomiso 179505, y con la cual se toman las decisiones operativas y financieras del Fideicomiso 179505:

Segmento energías renovables (Serie A BALAMCK 16)

La operación de dicho segmento se basa en inversiones en proyectos de generación de energías renovables y en industrias de eficiencia energética, y consiste en invertir en activos y/o proyectos de generación de energías renovables (tales como solar, eólica, biomasa y proyectos hidroeléctricos de río y equipamientos de presas, o en proyectos sustentables cuyo propósito sea la reducción de emisiones de gases efecto invernadero, en México.

Segmento Inmobiliario (Serie B- BALAMCK 18).

La operación de dicho segmento se basa en inversiones en activos y/o proyectos del sector en México, principalmente en Ciudad Mayakoba en la Riviera Maya.

A continuación, se presenta la conciliación del estado de situación financiera del Fideicomiso 179505, y sus segmentos reportables por los ejercicios de 2023, 2022 y 2021:

	Al 31 de diciembre 2023			
	Energías renovables Serie A	**Sector inmobiliario Serie B**	**Eliminaciones**	**Fideicomiso 179505**
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 38,183,618	$ 19,424,303	$ -	$ 57,607,921
Pagos anticipados	162,986	181,647	-	344,633
Total de activo circulante	38,346,604	19,605,950	-	57,952,554
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	814,863,877	2,641,698,125	-	3,456,562,002
Total de activo	$ 853,210,481	$ 2,661,304,075	$ -	$ 3,514,514,556
Pasivo				
Cuentas por pagar	$ 139,417	$ 93,501	$ -	$ 232,918
Total de pasivo	139,417	93,501	-	232,918
Aportaciones al Fideicomiso	613,112,473	2,279,900,000	-	2,893,012,473
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	239,958,591	381,310,574	-	621,269,165
Total activos netos atribuibles a los tenedores	853,071,064	2,661,210,574	-	3,514,281,638
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	$ 853,210,481	$ 2,661,304,075	$ -	$ 3,514,514,556

	Al 31 de diciembre 2022			
	Energías renovables Serie A	**Sector inmobiliario Serie B**	**Eliminaciones**	**Fideicomiso 179505**
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 22,200,747	$ 20,691,038	$ -	$ 42,891,785
Pagos anticipados	174,311	152,665	-	326,976
Total de activo circulante	22,375,058	20,843,703	-	43,218,761
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	812,238,300	2,437,618,666	-	3,249,856,966
Total de activo	$ 834,613,358	$ 2,458,462,369	$ -	$ 3,293,075,727

	Al 31 de diciembre 2022			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Pasivo				
Cuentas por pagar	$ 595,877	$ 348,021	$ -	$ 943,898
Aportaciones al Fideicomiso	613,112,473	2,279,900,000	-	2,893,012,473
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	220,905,008	178,214,348	-	399,119,356
Total activos **netos** atribuibles a los tenedores	834,017,481	2,458,114,348	-	3,292,131,829
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	$ 834,613,358	$ 2,458,462,369	$ -	$ 3,293,075,727

	Al 31 de diciembre 2021			
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Eliminaciones	Fideicomiso 179505
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,631,045	$ 21,719,659	$ -	$ 33,350,704
Pagos anticipados	160,393	126,395	-	286,788
Total de activo circulante	11,791,438	21,846,054	-	33,637,492
Activo no circulante:				
Inversión en empresas promovidas medidos a valor razonable a través de resultados	902,207,097	2,577,036,491	-	3,479,243,588
Total de activo	$ $913,998,535	$ 2,598,882,545	$ -	$ 3,512,881,080
Pasivo				
Cuentas por pagar	$ 242,257	$ 65,792	$ -	$ 308,049
Total de pasivo	242,257	65,792	-	308,049
Aportaciones al Fideicomiso	672,311,604	2,279,900,000	-	2,952,211,604
Resultado del Fideicomiso atribuible a los Fideicomisarios	241,444,674	318,916,753	-	560,361,427
Total activos netos atribuibles a los tenedores	913,756,278	2,598,816,753	-	3,512,573,031
Total activos netos atribuibles a los tenedores y pasivo	$ 913,998,535	$ 2,598,882,545	$ -	$ 3,512,881,080

A continuación, se presenta la conciliación del estado de resultado integral del Fideicomiso 179505, y sus segmentos reportables por los ejercicios de 2023, 2022 y 2021:

	Al 31 de diciembre 2023		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Otros ingresos	$ -	$ -	$ -
Ingresos por intereses	1,559,568	1,725,766	3,285,334
	1,559,568	1,725,766	3,285,334

	Al 31 de diciembre 2023		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Gastos de administración:			
Comisión por administración	11,889,622	-	11,889,622
Honorarios	2,082,685	473,293	2,555,978
Otros gastos de operación	570,581	2,209,862	2,780,443
Total de gastos de administración	14,542,888	2,683,156	17,226,043
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	33,488,000	204,079,459	237,567,459
Utilidad cambiaria, Neta	(1,451,100)	(25,841)	(1,476,941)
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 19,053,581	$ 203,096,228	$ 222,149,809

	Al 31 de diciembre 2022		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Otros ingresos	$ -	$ 287,465	$ 287,465
Ingresos por intereses	1,730,472	1,266,743	2,997,215
	1,730,472	1,554,208	3,284,680
Gastos de administración:			
Comisión por administración	11,889,622	-	11,889,622
Honorarios	2,776,411	992,580	3,768,991
Otros gastos de operación	742,021	1,835,584	2,577,605
Total de gastos de administración	15,408,054	2,828,164	18,236,218
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	(6,640,0616)	(139,417,825)	(146,057,841)
Utilidad cambiaria, Neta	(222,069)	(10,623)	(232,692)
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ (20,539,667)	$ (140,702,404)	$ (161,242,071)

	Al 31 de diciembre 2021		
	Energías renovables Serie A	Sector inmobiliario Serie B	Fideicomiso 179505
Otros ingresos	$ 2,053,413	$ 36,737	$ 2,090,150
Ingresos por intereses	374,936	743,854	1,118,790
	2,428,349	780,591	3,208,940
Gastos de administración:			
Comisión por administración	12,219,999	-	12,219,999
Honorarios	581,523	510,695	1,092,218
Otros gastos de operación	193,726	2,290,190	2,483,916
Total de gastos de administración	12,995,248	2,800,885	15,796,133
Cambios en el valor razonable de la inversión en empresas promovidas	(13,076,411)	78,621,264	65,544,853
Utilidad cambiaria, Neta	599,720	3,082	602,802
Aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ (23,043,590)	$ 76,604,052	$ 53,560,462

11. Contingencias

Como se menciona en la Nota 1a, la Administración de las empresas promovidas interpusieron amparos en contra de la Política de Confiabilidad así como de las Resoluciones aprobadas por la Comisión Reguladora de Energía ante los Juzgados de Distrito en Materia Administrativa, Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones y el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de la Industria Eléctrica, obteniendo suspensiones definitivas ante la implementación de dichas normativas por lo que no éstas no podrán ser aplicadas a las empresas promovidas en tanto no se resuelva el fondo mismo de dichos juicio de amparo. En el caso de la Política de Confiabilidad, como resultado de una sentencia definitiva, con fecha 4 de marzo de 2022 la Secretaría de Energía publicó un Acuerdo en el Diario Oficial por el que se deja insubsistente el Acuerdo por el que se emite la Política de Confiabilidad.

12. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 5 de abril de 2024, por , en su carácter de Delegados Fiduciarios del de Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/179505 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria), quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

AIDA RAMOS GARCÍA
Delegado Fiduciario

MIGUEL ALBERTO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ DE ESCOBAR
Delegado Fiduciario

* * * * * *

Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

Controladora Turística Simba, S. A. de C. V.
(Subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505 (Banco Citi México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria") ("Citi")

Estados financieros separados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 e Informe de los auditores independientes del 19 de mayo de 2026

Controladora Turística Simba, S. A. de C. V.
(Subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505 (Banco Citi México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria") ("Citi"))

Informe de los auditores independientes y estados financieros separados 2025 y 2024

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados separados de situación financiera	3
Estados separados de resultados	4
Estados separados de cambios en el capital contable	5
Estados separados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros separados	7

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 Consejo de Administración y Accionistas de Controladora Turística Simba, S. A. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Controladora Turística Simba, S. A. de C. V. (la **"Entidad"** o "**Simba**", subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505 (Banco Citi México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria") ("Citi")), que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados separados de resultados, los estados separados de cambios en el capital contable y los estados separados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas , así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A.C.

Fundamento 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 separados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad 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 (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis que no modifican ni implican una salvedad a nuestra opinión de auditoría

Como se menciona en la nota 2c, los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de estados financieros separados de Controladora Turística Simba, S. A. de C. V., S. A. de C. V. como Entidad jurídica. Por lo tanto, la inversión en acciones en subsidiarias se presenta valuada bajo el método de participación.

Responsabilidades de la Administración de la Entidad en relación con los estados financieros separados

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIF, así como del control interno que la Administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores importantes debido a fraude o error.

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

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.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados 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 existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría ejecutada 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 incorrección material de los estados financieros separados, 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

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

- Evaluamos la adecuación 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 de la Entidad 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 separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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



C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres
19 de mayo de 2026

Controladora Turística Simba, S. A. de C. V.
(Subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505 (Banco Citi México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria") ("Citi"))

Estados separados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

Activo	**Notas**	**2025**	**2024**
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	$ 62,848	$ 1,032,196
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto Sobre la Renta		395,161	97,609
Pagos anticipados		280,986	257,799
Total del activo circulante		738,995	1,387,604
Inversión en acciones en subsidiaria y asociadas	5	1,730,659,401	2,052,911,603
Total activo		$ 1,731,398,396	$ 2,054,299,207
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	$ 1,681,707	$ 286,192
Cuentas por pagar		69,739	104,607
Impuestos por pagar		-	47,423
Total del pasivo circulante		1,751,446	438,222
Impuestos a la utilidad diferidos	8	84,296	77,339
Total pasivo		1,835,742	515,561
Capital contable:			
Capital contribuido	6		
Capital social		500,349,237	500,349,237
Prima en suscripción de acciones		2,279,600,763	2,279,600,763
		2,779,950,000	2,779,950,000
Capital perdido			
Déficit acumulado		(1,050,387,346)	(726,166,354)
Total del capital contable		1,729,562,654	2,053,783,646
Total		$ 1,731,398,396	$ 2,054,299,207

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.

Controladora Turística Simba, S. A. de C. V.

(Subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505 (Banco Citi México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria") ("Citi"))

Estados separados de resultados

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

	Notas	2025	2024
Participación en pérdidas de subsidiaria y asociadas- Neta	5	$ (322,252,203)	$ (130,980,467)
Gastos de administración		(1,933,063)	(1,764,393)
Otros ingresos		-	70,896
Pérdida de operación		(324,185,266)	(132,673,964)
Resultado integral de financiamiento:			
Ingresos por intereses		20,233	10,563,264
Gastos financieros		(360)	-
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta		(48,642)	6,121
		(28,769)	10,569,385
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(324,214,035)	(122,104,579)
Impuestos a la utilidad	8	6,957	1,539,677
Pérdida neta		$ (324,220,992)	$ (123,644,256)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.

Controladora Turística Simba, S. A. de C. V.

(Subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505 (Banco Citi México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria") ("Citi"))

Estados separados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

	Nota	Suscrito	Prima en suscripción de acciones	Déficit acumulado	Total del capital contable
Saldos al inicio de 2024		$ 500,349,237	$ 2,279,600,763	$ (602,522,098)	$ 2,177,427,902
Pérdida neta		-	-	(123,644,256)	(123,644,256)
Saldos al 31 de diciembre de 2024		500,349,237	2,279,600,763	(726,166,354)	2,053,783,646
Pérdida neta		-	-	(324,220,992)	(324,220,992)
Saldos al 31 de diciembre de 2025		$ 500,349,237	$ 2,279,600,763	$(1,050,387,346)	$ 1,729,562,654

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



Controladora Turística Simba, S. A. de C. V.

(Subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505 (Banco Citi México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria") ("Citi"))

Estados separados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

	2025	2024
Actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ (324,214,035)	$ (122,104,579)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Participación en pérdidas de subsidiaria y asociadas	322,252,203	130,980,467
Intereses a favor	(20,233)	(10,563,264)
Amortización de otros activos	-	3,970
(Aumento) disminución en:		
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto Sobre la Renta	(304,509)	-
Pagos anticipados	(23,187)	(593,998)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(34,868)	770,228
Impuestos a la utilidad pagados	(40,466)	(1,316)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,395,514	(698,578)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(989,581)	(2,207,070)
Actividades de inversión:		
Aportación en inversión en acciones en subsidiaria y asociadas	-	(246,600,000)
Cobro de préstamos a partes relacionadas	-	111,000,000
Intereses por cobrados a partes relacionadas	-	6,153,730
Intereses cobrados	20,233	5,399,385
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión	20,233	(124,046,885)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(969,348)	(126,253,955)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	1,032,196	127,286,151
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	$ 62,848	$ 1,032,196

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.

Notas a los estados financieros separados

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024

1. Actividades, estatus de proyectos y eventos relevantes

Controladora Turística Simba, S. A. de C. V. (la **"Entidad"** o **"Simba"**, subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. 179505 (Banco Citi México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria") ("Citi")), fue constituida el 28 de septiembre de 2018 y tiene como principal actividad el construir, desarrollar, poseer, explotar, administrar, adquirir, arrendar y operar, toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como el de diseñar, desarrollar y comercializar todo tipo de proyectos inmobiliarios. Dicha actividad la realiza a través de la inversión que posee en entidades subsidiarias y asociadas.

El domicilio social y domicilio principal de sus negocios se encuentra en la Carretera Federal Chetumal-Puerto Juárez km. 298, 77710, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo.

a. ***Estatus de proyectos***

La Entidad cuenta con un megaproyecto inmobiliario: Ciudad Mayakoba, el cual es un desarrollo integralmente planeado ubicado en la Riviera Maya, Quintana Roo con una superficie de 403 hectáreas en su polígono original que contará con más de 12,500 viviendas verticales y horizontales, así como diversos servicios que incluyen una escuela, parque metropolitano, centro cívico, áreas comerciales, centro de usos mixtos con comercio, oficinas y hotel, entre otros. La Entidad, a través de sus subsidiarias, también es propietario del 50% de un predio de 333 hectáreas al poniente del polígono original de Ciudad Mayakoba denominado como "El Porvenir". Este megaproyecto se integra por diversos proyectos entre los cuales actualmente están en:

- "Lagunas de Ciudad Mayakoba", proyecto terminado, el cual consiste en torres con un total de 343 unidades con 39 casas y 304 departamentos. En este proyecto participa la subsidiaria indirecta Desarrollo Vivienda MK1, S.A.P.I. de C.V.

- "Bosques de Ciudad Mayakoba", proyecto en desarrollo con una densidad de 881 departamentos, distribuidos en cinco fases. La primera fase conocida como "La Ceiba en Ciudad Mayakoba" durante el mes de junio de 2023 comenzó la escrituración y, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se han escriturado 179 y 164 unidades, respectivamente. En mayo 2022 se inició la comercialización de las primeras 83 unidades de la segunda fase llamada "Roble". Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se han comercializado 42 y 31 unidades, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en este proyecto participan las subsidiarias indirectas La Ceiba CDMK, S.A. de C.V. aportando 62.5% del terreno y La Ceiba DCM, S.A. de C.V. a cargo de la construcción.

- "Senderos", proyecto que contempla la venta de 1,255 lotes unifamiliares para la construcción de vivienda por cuenta de los compradores. Este proyecto se subdivide en tres fases, totalmente construidas. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se han comercializado 1,249 y 1,223 lotes, respectivamente. Proyecto a cargo de su subsidiaria indirecta Novaterra Caribe S.A.P.I. de C.V."

- "Mayakoba Country Club", proyecto en el cual la Entidad participa al 50% y que contempla la venta de lotes unifamiliares, así como lotes plurifamiliares con amenidades como un club de golf. Durante el último trimestre de 2022 inició la escrituración de los lotes de 2 condominios. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se han comercializado 574 y 596 unidades, respectivamente y se han escriturado 243 y 223 lotes, respectivamente. Este proyecto corre a cargo de su subsidiaria indirecta MKB Country Club, S.A. de C.V. y su asociada Mayakoba Country Club, S.A. de C.V."

- "The Reserve at Mayakoba", proyecto el cual consta de departamentos dentro del complejo turístico de lujo conocido como "Mayakoba". Este proyecto consta de 144 departamentos. La Entidad participa al 50% en este proyecto, el cual está dividido en dos fases, de las cuales la primera de ellas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se ha comercializado 72 y 83 unidades, respetivamente. Proyecto a cargo de su subsidiaria indirecta Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V."

- "Jardines de Ciudad Mayakoba", proyecto que contempla aproximadamente 3,409 viviendas y ciertos lotes comerciales. La Entidad participa en este proyecto al 25%, el cual está en desarrollo. En este proyecto su subsidiaria indirecta Jardines de CDMK, S.A. de C.V. posee el 25% de su asociada Fideicomiso CIB / OV 2185."

- "Escuela CDMK", proyecto que contempla la edificación de un colegio K-12. Se impartirá niveles educativos de preescolar, primaria y secundaria de inicio, al 31 de diciembre de 2024 se ha concluido con la primera fase del proyecto.

2. Bases de presentación

a. ***Unidad monetaria de los estados financieros separados-*** Los estados financieros separados y notas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es 12.56% y 16.69%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros separados adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron 3.69% y 4.21%, respectivamente.

b. ***Negocio en Marcha -*** Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha. Como se muestra en los estados financieros separados adjuntos, durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad tiene un déficit acumulado de $1,050,387,346 y $726,166,354, respectivamente, asimismo, al 31 de diciembre de 2025 sus pasivos circulantes exceden a sus activos circulantes por $1,012,451.

A la fecha de autorización de los presentes estados financieros separados, la Entidad cuenta con un plan estratégico revisado con sus accionistas, el cual contempla la obtención progresiva de los permisos ambientales necesarios para el desarrollo de los lotes que conforman su portafolio, así como la eventual comercialización de ciertos activos en el corto plazo con el fin de generar flujos de efectivo.

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Entidad ha obtenido nueve autorizaciones ambientales para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Entre las más relevantes se encuentran:

i) Los permisos de los lotes denominados "Pórtico" (Lotes Zona C y 25B) y "Village", de su subsidiaria indirecta Fideicomiso de Administración con Actividades Empresariales 5485,

ii) Los permisos de los lotes denominados "Etapa 2" y "Campo de Golf" del proyecto "Mayakoba Country Club", en la que participa al 50% a través de su subsidiaria indirecta MKB Country Club, S.A. de C.V.

La ejecución del plan estratégico y el aprovechamiento de las autorizaciones obtenidas están sujetos a condiciones del entorno regulatorio y de mercado.

Adicionalmente, Operadora Lakahn, S.A. de C.V., subsidiaria directa de la Entidad, obtuvo una extensión de la fecha de pago a junio de 2026 del crédito con Finteligent por $30,000,000 pesos, cuyo vencimiento original era septiembre de 2025, incrementando la tasa de 21.60% a 22.60% anual y, en enero de 2026 celebró un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria por $25,000,000 pesos (ver nota 10).

c. ***Preparación de estados financieros separados-*** Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de estados financieros separados como entidad jurídica independiente. Por lo tanto. la inversión en acciones en subsidiaria se presenta valuada bajo el método de participación. Adicionalmente la Entidad ha preparado estados financieros consolidados, los cuáles deben consultarse para la toma de decisiones.

d. ***Clasificación de los costos y gastos -*** Se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.

e. ***Pérdida de operación -*** Se determina partiendo de la pérdida antes de impuestos a la utilidad y eliminando los conceptos de resultado integral de financiamiento (RIF). Aun cuando la NIF B-3, *Estado de resultado integral*, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultados que se presentan ya que la Entidad considera que es un dato relevante para los usuarios de su información financiera.

3. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros separados adjuntos cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A.C. (CINIF). Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. ***Cambios contables***

Durante 2025 entraron en vigor los siguientes cambios:

i. Mejoras a las NIF que generan cambios contables

NIF A-1, *Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera* - se prevé la revelación de políticas contables importantes con el fin de que las entidades hagan una revelación más efectiva de las mismas. La revelación de políticas contable es más útil para el usuario cuando incluye información específica de la entidad en lugar de solo información estandarizada o que duplica o resume el contenido de los requerimientos de las NIF particulares.

NIF B-2, *Estado de flujos de efectivo* - incorpora revelaciones adicionales sobre los acuerdos de financiamiento para pago a proveedores que mantenga la entidad y que permita a los usuarios de la información evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos financieros, en los flujos de efectivo y en la exposición al riesgo de liquidez de la entidad.

NIF B-3, *Estado de resultado integral* - requiere la presentación del importe de ventas o ingresos de forma neta de los descuentos y bonificaciones comerciales otorgados a los clientes y permite revelar en notas a los estados financieros en forma separada las ventas o los ingresos y las bonificaciones, descuentos o devoluciones del periodo.

NIF C-3, *Cuentas por cobrar* - se elimina el requerimiento de presentar un rubro con el importe de las bonificaciones, descuentos y devoluciones.

ii. Mejoras a las NIF que no generan cambios contables

NIF A-1, *Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera* - Se realizaron distintas modificaciones para efectos de consistencia entre las NIF y las Normas de Información de Sostenibilidad y para requerir revelaciones de riesgos importantes por temas ambientales, sociales o de gobernanza que pueden tener un efecto en los estados financieros.

Se realizaron precisiones para aclarar cómo se recicla el otro resultado integral (ORI), considerando que el reciclaje del ORI al estado de resultado integral debe ser proporcional a la realización de la partida que le dio origen.

NIF B-1, *Cambios contables y corrección de errores* - se hacen precisiones para consistencia con la definición de "reclasificación".

b. Normas de Información de Sostenibilidad (NIS). Entraron en vigor el 1 de enero de 2025.

La NIS A-1 establece las bases para el desarrollo de las NIS particulares y su aplicación en la preparación y revelación de la información de sostenibilidad de una entidad; asimismo, establece los requisitos de calidad con los que esta información debe cumplir.

La NIS B-1 requiere determinar y revelar Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO). Los IBSO son un punto de partida para identificar los riesgos y oportunidades relacionados con sostenibilidad y, en consecuencia, implementar la infraestructura necesaria en la entidad para administrarlos y establecer mejores prácticas de sostenibilidad, así como para proveer información que satisfaga las necesidades de los usuarios.

Estas nomas entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada, siempre que se apliquen conjuntamente.

c. ***Efectivo y equivalentes de efectivo-*** Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el RIF del periodo.

d. ***Inversión en acciones en subsidiaria y asociadas -*** Las inversiones permanentes en las entidades en las que se tiene influencia significativa, se reconocen inicialmente con base en el precio de compra identificables de la subsidiaria o asociada a la fecha de la adquisición.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

La inversión en asociadas y negocios conjuntos es ajustada con posterioridad al reconocimiento inicial, por la porción correspondiente tanto de las utilidades o pérdidas integrales de la asociada como de la distribución de utilidades o reembolsos de capital de la misma. Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es mayor que el valor de la inversión en la asociada, la diferencia corresponde al crédito mercantil el cual se presenta como parte de la misma inversión. Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es menor que el valor de la inversión, este último se ajusta al valor razonable de la contraprestación pagada. En caso de presentarse indicios de deterioro las inversiones en asociadas y negocios conjuntos se someten a pruebas de deterioro.

e. ***Provisiones*** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

f. ***Impuestos a la utilidad -*** El impuesto sobre la renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa. El ISR diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

g. ***Transacciones en divisas extranjeras -*** Las transacciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en divisas extranjeras se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros separados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2025	2024
Moneda nacional [(1)]	$ 33,376	$ 927,822
Moneda extranjera	29,472	104,374
	$ 62,848	$ 1,032,196

1. El saldo en moneda nacional está representado por una inversión con un manejo operativo, con disposición diaria y con la tasa publicada por el Banco de México más un rendimiento.

5. Inversión en acciones en subsidiaria y asociadas

a. La subsidiaria y asociadas de la Entidad se detallan a continuación:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria 2025 y 2024 %
Operadora Lakahn, S. A. de C. V.	Adquisición de negocios inmobiliarios	México	99.99
CDMK Inmuebles, S. A. de C. V.	Comercialización de proyectos inmobiliarios	México	00.01
Jardines de CDMK, S. A. de C. V.	Comercialización de proyectos inmobiliarios	México	00.01
La Ceiba CDMK, S. A. de C. V.	Comercialización de proyectos inmobiliarios	México	00.01
MKB Country Club, S. A. de C. V.	Comercialización de proyectos inmobiliarios	México	00.01
CDMK Servicios, S. A. de C. V.	Servicios administrativos	México	00.01
Desarrollo Vivienda MK1, S. A. P. I. de C. V.	Comercialización de proyectos inmobiliarios	México	00.01
Lote 4 - 5 Mayakoba, S. A. de C. V.	Comercialización de proyectos inmobiliarios	México	00.01
Desarrollador Maestro de Ciudad Mayakoba, S. A. de C. V.	Prestación de servicios	México	00.01
MKB Real Estate, S. A. de C. V.	Prestación de servicios	México	00.01
Novaterra Caribe, S. A.P.I. de C. V.	Comercialización de proyectos inmobiliarios	México	00.01

b. La inversión en subsidiaria y asociadas se detalla a continuación:

	Participación en resultados		Participación en capital	
	2025	2024	2025	2024
Subsidiaria:				
Operadora Lakahn, S. A. de C. V. [1] [2]	$(322,252,179)	$(130,980,483)	$1,730,684,000	$2,052,936,178
Asociadas:				
CDMK Inmuebles, S. A. de C. V.	-	-	(2,980)	(2,980)
Jardines de CDMK, S. A. de C. V.	-	-	1,597	1,597
La Ceiba CDMK, S. A. de C. V.	-	-	(7,475)	(7,475)
MKB Country Club, S. A. de C. V.	-	-	(4,120)	(4,120)
CDMK Servicios, S. A. de C. V.	2	-	948	947
Novaterra Caribe, S. A.P.I. de C. V.	202	-	(883)	(1,085)
Desarrollo Vivienda MK1, S. A. P. I. de C. V.	-	-	(129)	(129)
Lote 4 - 5 Mayakoba, S. A. de C. V.	(144)	50	(11,647)	(11,503)
Desarrollador Maestro de Ciudad Mayakoba, S. A. de C. V.	(83)	(34)	71	153
MKB Real Estate, S. A. de C. V.	(1)	-	19	20
	(24)	16	(24,599)	(24,575)
	$(322,252,203)	$(130,980,467)	$1,730,659,401	$2,052,911,603

(1) Tiene como principal actividad el construir, desarrollar, poseer, explotar, administrar, adquirir, arrendar y operar, toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como el de diseñar, desarrollar y comercializar todo tipo de proyectos inmobiliarios. Tiene inversión en el magno proyecto conocido como Ciudad Mayakoba, a través de sus subsidiarias.

(2) En el ejercicio 2024 se celebraron diversas actas de asamblea con su subsidiaria Operadora Lakahn, S. A. de C. V. donde se aprobaron aumentos por $246,600,000.

c. La información financiera consolidada condensada de la Entidad y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años que terminaron en esas fechas son:

Estados de situación financiera	2025	2024
Activo circulante	$ 365,492,483	$ 858,889,893
Activo no circulante	$ 4,696,831,141	$ 3,663,430,064
Pasivo circulante	$ 1,411,145,800	$ 117,996,385
Pasivo no circulante	$ 1,047,084,287	$ 1,842,968,028
Capital contable controladora	$ 2,574,179,881	$ 2,622,571,700
Participación no controladora	$ 29,913,656	$ 56,780,229

	2025	2024
Estados de resultados:		
Ingresos	$ 254,453,329	$ 549,730,192
Costos y gastos	$ 528,891,651	$ 844,319,944
Impuestos a la utilidad neta	$ 153,213,500	$ 35,731,015
Pérdida neta	$ 414,621,200	$ 288,148,059

6. Capital contable

i. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

	Número de acciones 2025 y 2024	Importe 2025 y 2024
Capital fijo		
Clase I Serie A - 1	50,000	$ 50,000
Capital Variable		
Clase II Serie "A-2"	61,464	500,000,000
Clase II Serie "B"	410,237	299,237
Total	410,701	$ 500,349,237

ii. Las acciones Clase II Serie B son de libre suscripción, y representan el capital social variable, el cual es ilimitado.

iii. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de la prima en suscripción de acciones asciende a $2,279,600,763.

iv. Las utilidades retenidas incluirán la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se ha creado.

v. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

vi. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2025	2024
Capital de aportación (CUCA)	$ 3,993,743,464	$ 3,851,618,732
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	$ 15,740,351	$ 15,180,202

7. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron como sigue:

	2025	2024
Ingreso:		
Intereses [1][2]	$ -	$ 5,155,330
Egreso:		
Servicios administrativos [3]	745,861	723,664

[1] MKB Real Estate, S. A. de C. V.
[2] La Ceiba DCM, S.A. de C.V.
[3] CDMK Servicios, S.A. de C.V.
[4] Capital ADS, S.A. de C.V.

b. Los saldos con partes relacionadas son:

	2025	2024
Por pagar:		
CDMK Servicios, S.A de C.V. [a]	$ 1,681,707	$ 286,192

[a] Importe derivado de la prestación de servicios administrativos.

8. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2021 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2025	2024
ISR:		
Causado	$ -	$ 1,525,561
Diferido	6,957	14,116
Total de impuestos a la utilidad	$ 6,957	$ 1,539,677

b. Los impuestos a la utilidad y la conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad y participación en pérdida de subsidiaria y asociadas, es como sigue:

	2025	2024
Tasa legal	30%	30%
Más (menos) efectos de diferencias permanentes-		
Ajuste anual por inflación	1	2
No deducibles	(3)	(14)
Efecto de método de participación	(28)	(19)
Tasa efectiva	-	(1)%

c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido son:

	2025	2024
ISR diferido pasivo:		
Pagos anticipados	$ (84,296)	$ (77,339)
ISR diferido pasivo	$ (84,296)	$ (77,339)

9. Contingencias

a. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no tiene demandas o juicios, que hayan sido resueltos a favor o en contra.

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

c. De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables. En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones, en base a lo anterior, la Entidad se encuentra en proceso de concluir dicho estudio, pudiendo surgir alguna contingencia en dicha materia.

10. Eventos subsecuentes

El 26 de enero de 2026, Operadora Lakahn, S.A. de C.V. subsidiaria directa de la Entidad, celebró un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con Finteligent S.A.P.I. de C.V. por un importe de $25,000,000 pesos a una tasa de 22.95% anual, pagaderos en 48 meses, cuyo uso de los recursos es para fondear la operación.

11. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2025, el CINIF ha promulgado las siguientes Nuevas normas y Mejoras a las NIF y Nuevas NIF:

a. Nuevas normas

NIF B-1, Bases para la preparación de los estados financieros - anteriormente, la NIF B-1 se enfocaba únicamente en el tratamiento de cambios contables y correcciones de errores. Como parte de sus modificaciones, se amplía su alcance y se redefine su objetivo. En consecuencia, la norma se convierte en la NIF particular que establece los requisitos fundamentales para la preparación y presentación de los estados financieros, adoptando un nuevo nombre: “Bases para la preparación de los estados financieros”.

NIF B-3, Estado de resultado integral - Se realiza un cambio en la estructura del estado de resultado integral, debido a que los ingresos, costos y gastos deberán presentarse en alguna de las cinco categorías que se definen en la misma norma:

a) Categoría de operaciones;
b) Categoría de inversión;
c) Categoría de financiamiento:
d) Categoría de impuestos a la utilidad; y
e) Categoría de operaciones discontinuadas

Se elimina el rubro denominado “resultado integral de financiamiento” debido a que las partidas que lo componen deben presentarse en la categoría de la partida que les dio origen.

Se establecen normas particulares para la presentación en el estado de resultados integral de las entidades cuyas actividades principales de negocio corresponden a operaciones que por su naturaleza podrían clasificarse en las categorías de inversión o de financiamiento, no obstante, al tratarse de actividades principales de negocio de la entidad, resulta más apropiado presentarlas dentro de la categoría de operación.

Los cambios a estas normas se realizaron con el fin de alinear esta norma con las Normas NIIF de Información Financiera. Las disposiciones de estas nuevas NIF entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2028. Se permite la aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2027 de la B-1 de forma independiente y de la B3, siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación de las modificaciones correspondientes a la B-1.

b. Mejoras a las NIF que generan cambios contables

NIF B-11 - Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas - Precisa que los flujos afectados se presentarán en el estado de flujos de efectivo del periodo actual, sin reformular comparativos previos. Así mismo, indica las revelaciones que debe presentar en el periodo actual y para todos los periodos anteriores que se presenten de forma comparativa relacionado a los desgloses de los efectos de operaciones discontinuadas en el estado de resultado integral.

c. Mejoras a las NIF que no generan cambios contables

Mejoras a la *NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera* - aclara que el capital ganado está conformado por las utilidades acumuladas, incluyendo las retenidas en reservas de capital, las pérdidas acumuladas y, en su caso, los otros resultados integrales acumulados.

Mejoras a la *NIF B-6, Estado de situación financiera* - aclara que una de las cuestiones para que un pasivo sea clasificado a corto plazo es que, a la fecha autorizada para la emisión de los estados financieros, la entidad no tiene un derecho incondicional para posponer su liquidación durante al menos, doce meses posteriores a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Estas modificaciones a las nomas entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada.

12. Autorización de la emisión de los estados financieros separados

Los estados financieros separados adjuntos al 31 de diciembre de 2025 fueron autorizados para su emisión el 19 de mayo de 2026, por Pedro Kuhlmann Latapí, Director General de la Entidad consecuentemente estas no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * * *

Valuador independiente

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 1T 2025

Abril 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 112,473.249439**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 112,473.249439**

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 marzo de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 112,473.25 (ciento doce mil cuatrocientos setenta y tres 25/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones en fondos privados	Total
Valor en libros	2,673,313,104.91
Valor ajustado	2,862,527,464.96

Patrimonio / Capital Controlador (IFRS)[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	105,081.486018	25,598	2,689,875,879.10
Valor ajustado	112,473.249439	25,598	2,879,090,239.15

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 112,473.249439**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 112,473.249439**

Balance Pro-forma ajustado[4]

	Activo		Pasivo	
F	Efectivo y equivalentes	16,067,322.38	F Cuentas por pagar	389,823.35
A	Inversiones en fondos privados	2,862,527,464.96		
F	Pagos anticipados	885,275.16		
			Capital controlador	2,879,090,239.15
	Total activos	**2,879,480,062.50**	**Total Pasivo y patrimonio**	**2,879,480,062.50**

Sensibilización de valuación[5]

Inversiones en fondos privados	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,862,527,464.96	112,473.249439	0.00%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 1)	3,002,332,679.94	117,934.817334	+4.86%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja ecenario 1)	2,730,610,133.29	107,319.826060	-4.58%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 2)	3,307,888,965.81	129,871.542308	+15.47%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja escenario 2)	2,488,408,261.83	97,858.076257	-12.99%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado[2]	Patrimonio
Trimestre actual	2025.Q1	25,598	112,473.249439	2,879,090,239.15
Trimestre Previo 1	2024.Q4	25,598	105,085.584875	2,689,980,801.64
Trimestre Previo 2	2024.Q3	25,598	103,257.968954	2,643,197,489.29
Trimestre Previo 3	2024.Q2	25,598	102,565.987918	2,625,484,158.74

[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")

- 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.

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 2T 2025

Julio 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 103,662.641854**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 103,662.641854**

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 30 de junio de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 103,662.64 (ciento tres mil seiscientos sesenta y dos 64/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones en fondos privados	Total
Valor en libros	2,862,527,464.96
Valor ajustado	2,637,495,035.19

Patrimonio / Capital Controlador (IFRS)[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	112,453.657940	25,598	2,878,588,735.94
Valor ajustado	103,662.641854	25,598	2,653,556,306.17

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 103,662.641854**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 103,662.641854**

Balance Pro-forma ajustado[4]

	Activo			Pasivo	
F	Efectivo y equivalentes	15,751,854.85	F	Cuentas por pagar	566,698.09
A	Inversiones en fondos privados	2,637,495,035.19			
F	Pagos anticipados	876,114.22			
				Capital controlador	2,653,556,306.17
	Total activos	**2,654,123,004.26**		**Total Pasivo y patrimonio**	**2,654,123,004.26**

Sensibilización de valuación[5]

Inversiones en fondos privados	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,637,495,035.19	103,662.641854	0.00%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 1)	2,776,863,302.82	109,107.140159	+5.25%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja ecenario 1)	2,506,447,292.74	98,543.189457	-4.94%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 2)	3,083,087,843.59	121,069.970880	+16.79%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja escenario 2)	2,267,075,309.04	89,191.990781	-13.96%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado[2]	Patrimonio
Trimestre actual	2025.Q2	25,598	103,662.641854	2,653,556,306.17
Trimestre Previo 1	2025.Q1	25,598	112,473.249439	2,879,090,239.15
Trimestre Previo 2	2024.Q4	25,598	105,085.584875	2,689,980,801.64
Trimestre Previo 3	2024.Q3	25,598	103,257.968954	2,643,197,489.29

[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")

- 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.

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 3T 2025

Octubre 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 98,639.180177**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 98,639.180177**

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 30 de septiembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 98,639.18 (noventa y ocho mil seiscientos treinta y nueve 18/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones en fondos privados	Total
Valor en libros	2,637,495,035.19
Valor ajustado	2,510,880,936.64

Patrimonio / Capital Controlador (IFRS)[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	103,585.429827	25,598	2,651,579,832.72
Valor ajustado	98,639.180177	25,598	2,524,965,734.17

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 98,639.180177**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 98,639.180177**

Balance Pro-forma ajustado[4]

	Activo		Pasivo	
F	Efectivo y equivalentes	13,781,635.07	F Cuentas por pagar	228,541.49
A	Inversiones en fondos privados	2,510,880,936.64		
F	Pagos anticipados	531,703.95		
			Capital controlador	2,524,965,734.17
	Total activos	**2,525,194,275.66**	**Total Pasivo y patrimonio**	**2,525,194,275.66**

Sensibilización de valuación[5]

Inversiones en fondos privados	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,510,880,936.64	98,639.180177	0.00%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 1)	2,643,339,929.19	103,813.763837	+5.25%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja ecenario 1)	2,386,302,118.72	93,772.439888	-4.93%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 2)	2,934,280,909.33	115,179.533825	+16.77%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja escenario 2)	2,158,673,487.77	84,880.001770	-13.95%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado[2]	Patrimonio
Trimestre actual	2025.Q3	25,598	98,639.180177	2,524,965,734.17
Trimestre Previo 1	2025.Q2	25,598	103,662.641854	2,653,556,306.17
Trimestre Previo 2	2025.Q1	25,598	112,473.249439	2,879,090,239.15
Trimestre Previo 3	2024.Q4	25,598	105,085.584875	2,689,980,801.64

[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")

- 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.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 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.

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Febrero 2026

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 92,939.425520**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 92,939.425520**

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 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 92,939.43 (noventa y dos mil novecientos treinta y nueve 43/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones en fondos privados	Total
Valor en libros	2,510,880,936.64
Valor ajustado	2,365,589,244.33

Patrimonio / Capital Controlador (IFRS)[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	98,615.325680	25,598	2,524,355,106.77
Valor ajustado	92,939.425520	25,598	2,379,063,414.46

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 92,939.425520**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 92,939.425520**

Balance Pro-forma ajustado[4]

	Activo			Pasivo	
F	Efectivo y equivalentes	13,464,738.58	F	Cuentas por pagar	177,862.12
A	Inversiones en fondos privados	2,365,589,244.33			
F	Pagos anticipados	187,293.67			
				Capital controlador	2,379,063,414.46
	Total activos	**2,379,241,276.58**		**Total Pasivo y patrimonio**	**2,379,241,276.58**

Sensibilización de valuación[5]

Inversiones en fondos privados	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,365,589,244.33	92,939.425520	0.00%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 1)	2,484,759,978.63	97,594.896037	+5.01%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja ecenario 1)	2,253,241,774.96	88,550.509614	-4.72%
Inversiones en fondos privados (valuación al alza escenario 2)	2,745,557,957.56	107,783.113043	+15.97%
Inversiones en fondos privados (valuación a la baja escenario 2)	2,047,249,002.51	80,503.288251	-13.38%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado[2]	Patrimonio
Trimestre actual	2025.Q4	25,598	92,939.425520	2,379,063,414.46
Trimestre Previo 1	2025.Q3	25,598	98,639.180177	2,524,965,734.17
Trimestre Previo 2	2025.Q2	25,598	103,662.641854	2,653,556,306.17
Trimestre Previo 3	2025.Q1	25,598	112,473.249439	2,879,090,239.15

[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 IPEV[1]. 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")*

- 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.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 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.