

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

Número de fideicomiso:

17156-3

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Clave de Pizarra:	PBFF1CK 12.
Tipo de Instrumento	Certificados Bursátiles Fiduciarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de Llamadas de Capital (los “Certificados Bursátiles”).
Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:	Aproximadamente 14 (catorce) años, equivalentes a 5,113 (cinco mil ciento trece) días, a partir de la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales, <u>en el entendido</u> que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar prórrogas de dicha fecha por plazos adicionales de 1 (un) año o 365 (trescientos sesenta y cinco) días cada una.
Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:	Aproximadamente 14 (catorce) años, equivalentes a 5,056 (cinco mil cincuenta y seis) días, a partir de la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, <u>en el entendido</u> que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar prórrogas de dicha fecha por plazos adicionales de 1 (un) año o 365 (trescientos sesenta y cinco) días cada una.
Fecha de Vencimiento:	Los Certificados Bursátiles vencerán el 2 de agosto de 2026.
Información relativa al Contrato de Fideicomiso:	Los Certificados Bursátiles fueron emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Número F/17156-3 (el “Fideicomiso”) de fecha 30 de julio de 2012 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador y con la comparecencia del Representante Común y, mismo que fue modificado el 24 de septiembre de 2012, 18 de diciembre de 2013 y 20 de julio de 2022.
Fiduciario:	Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria).
Fideicomitente:	Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).
Administrador:	Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.), actuando en su carácter de Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos de dicho Contrato.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Patrimonio del Fideicomiso:	El patrimonio del fideicomiso se conforma, según sea el caso por los siguientes activos (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) los recursos derivados de las Emisiones Iniciales; (iii) los recursos que se deriven de las Emisiones Subsecuentes; (iv) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (v) las Inversiones, los Flujos y cualesquier otros frutos, recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como

consecuencia de una Desinversión de las Inversiones; (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (vii) en su caso, los instrumentos financieros derivados que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso; (viii) las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; (ix) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (x) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Fines del Fideicomiso:

Los fines del Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación (i) realizar Inversiones en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Activos, Vehículos de Inversión y/o Deuda; (ii) administrar los Recursos de la Oferta de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 11.1(c), 13.1, o 13-1 Bis, según corresponda y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores que el Administrador o el Comité Técnico, le instruya al Fiduciario, según sea requerido conforme al Contrato de Fideicomiso.

Derechos que confieren a los Tenedores:

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos al Fideicomiso, (b) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (c) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores el derecho a recibir Distribuciones, dentro de dichos derechos se incluyen los derechos a los que se refiere el inciso c), fracción II, artículo 7 de la Circular Única, conforme a la cual los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores de los Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas

Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Los Tenedores también tendrán el derecho a recibir Distribuciones de Montos No Invertidos y rendimientos de Inversiones Permitidas, así como cualesquier otros recursos respecto de los cuales se tenga derecho a recibir de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. 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.

Los Certificados Bursátiles conferirán a todos los Tenedores los mismos derechos. Asimismo, la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no modifica, ni modificará los términos y condiciones de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales.

Lugar y forma de pago:

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

Fuente de Distribuciones y Pagos:

No existe obligación a cargo del Fiduciario y/o Emisor de pagar principal ni intereses u otros rendimientos al amparo de los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán única y exclusivamente con cargo a los bienes y derechos que periódicamente integren el Patrimonio del Fideicomiso. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles del Patrimonio del Fideicomiso en los casos específicamente previstos en el Contrato de Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni Indeval, ni los Agentes Estructuradores, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus respectivas Afiliadas, estarán obligados a hacer cualquier pago o Distribución con cargo a su propio patrimonio. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos y Distribuciones de conformidad con los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador a de cualquiera de sus Afiliadas de realizar dichos pagos y Distribuciones respecto de los Certificados Bursátiles o de proveer recursos al Fiduciario para que estos se hagan.

Régimen Fiscal:

El Fideicomiso está sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la LISR, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAP's), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso. A la fecha de este Reporte Anual, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles en la forma de dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a: (i) las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la LISR, en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, y los oficios emitidos Servicio de Administración Tributaria, así como en los demás oficios particulares que, en su caso, se obtengan por parte de las autoridades fiscales correspondientes, dependiendo si el Tenedor de Certificados Bursátiles es una persona moral mexicana, una persona física mexicana o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para fideicomisos de inversión en capital de riesgo (FICAP's) establecidas en los artículos 192 y 193 de la LISR, así como las

reglas misceláneas fiscales vigentes y los oficios emitidos por el Servicio de Administración Tributaria, así como en los demás oficios particulares que, en su caso, se obtengan por parte de las autoridades fiscales correspondientes. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles determinarán el impuesto sobre la renta que corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. En caso de que los Tenedores sean Personas físicas residentes en México para efectos fiscales o Personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, y con base en dicha información, el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles deberá retener el impuesto que corresponda por las Distribuciones que les sean efectuadas conforme al tipo de ingreso de que se trate. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.

Inscripción y Listado:

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores, y listados en la BMV.

Dictamen Valuatorio:

El Valuador de los Certificados Bursátiles valorará los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso y las Inversiones de manera trimestral o cuando ocurra una modificación importante a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en las NIIFs (*IFRS*) o en estándares internacionales reconocidos, según lo apruebe el Comité Técnico de conformidad con los criterios y métodos de valuación internacionales aplicables a inversiones de capital privado que el Valuador Independiente estime convenientes al momento de realizar el avalúo correspondiente. Dichos avalúos serán divulgados al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los Proveedores de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

Bolsa en donde están registrados los Certificados Bursátiles:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“OBLIGACIONES DE PAGO: NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL, NI DE INTERESES, SALVO CON LOS RECURSOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O A EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO”.

Los Certificados Bursátiles Originales se inscribieron en el RNV bajo el No. 0181-1.80-2012-003 y los Certificados Bursátiles Adicionales se inscribieron en el RNV bajo el No. 0181-1.80-2012-005, mismos que han sido actualizados en el RNV con el número 0181-1.80-2013-013. y han sido inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos a menos que sea permitido por las leyes de otros países. La inscripción de los Certificados Bursátiles fue actualizada, en virtud de los acuerdos adoptados por Asamblea de Tenedores de fecha 20 de junio de 2022, mediante los cuales se aprobó la modificación, entre otras, de la Fecha de Vencimiento para que la misma sea el 2 de agosto de 2026, a la forma de cálculo de la Comisión por Administración, la cascada de Distribuciones, a los reportes a ser presentados por el Administrador y a los términos de los servicios Fiduciarios, y ciertas modificaciones a los Documentos de la Oferta a efecto de que los términos de los mismos se encuentren alineados con lo previsto en la legislación y regulación vigente, así como la modificación de los Documentos de la Oferta, quedando inscritos en el RNV bajo el No. 0181-1.80-2022-154 de conformidad con el oficio No. 153/3114/2022 expedido por la CNBV el 29 de julio de 2022.

La inscripción de los valores 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 el presente Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Denominación de la institución fiduciaria:

Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria).

Fideicomitente:

Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica.

Otros Fideicomisarios:

No aplica.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).

Clave de cotización:

PBFF1CK

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

El patrimonio del fideicomiso se conforma, según sea el caso por los siguientes activos (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) los recursos derivados de las Emisiones Iniciales; (iii) los recursos que se deriven de las Emisiones Subsecuentes; (iv) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (v) las Inversiones, los Flujos y cualesquier otros frutos, recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de

Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las Inversiones; (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (vii) en su caso, los instrumentos financieros derivados que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso; (viii) las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; (ix) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (x) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

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

No existe obligación a cargo del Fiduciario y/o Emisor de pagar principal ni intereses u otros rendimientos al amparo de los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán única y exclusivamente con cargo a los bienes y derechos que periódicamente integren el Patrimonio del Fideicomiso. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles del Patrimonio del Fideicomiso en los casos específicamente previstos en el Contrato de Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni Indeval, ni los Agentes Estructuradores, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus respectivas Afiliadas, estarán obligados a hacer cualquier pago o Distribución con cargo a su propio patrimonio. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos y Distribuciones de conformidad con los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador o de cualquiera de sus Afiliadas de realizar dichos pagos y Distribuciones respecto de los Certificados Bursátiles o de proveer recursos al Fiduciario para que estos se hagan.

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

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos al Fideicomiso, (b) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (c) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores el derecho a recibir Distribuciones, dentro de dichos derechos se incluyen los derechos a los que se refiere el inciso c), fracción II, artículo 7 de la Circular Única, conforme a la cual los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores de los Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho

de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Los Tenedores también tendrán el derecho a recibir Distribuciones de Montos No Invertidos y rendimientos de Inversiones Permitidas así como cualesquier otros recursos respecto de los cuales se tenga derecho a recibir de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. 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.

Los Certificados Bursátiles conferirán a todos los Tenedores los mismos derechos. Asimismo, la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no modifica, ni modificará los términos y condiciones de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

Lugar y forma de pago:

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario:

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

Régimen fiscal:

El Fideicomiso está sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la LISR, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAP's), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso. A la fecha de este Reporte Anual, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles en la forma de dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a: (i) las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la LISR, en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, y los oficios emitidos Servicio de Administración Tributaria, así como en los demás oficios particulares que, en su caso, se obtengan por parte de las autoridades fiscales correspondientes, dependiendo si el Tenedor de Certificados Bursátiles es una persona moral mexicana, una persona física mexicana o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para fideicomisos de inversión en capital de riesgo (FICAP's) establecidas en los artículos 192 y 193 de la LISR, así como las reglas misceláneas fiscales vigentes y los oficios emitidos por el Servicio de Administración Tributaria, así como en los demás oficios particulares que, en su caso, se obtengan por parte de las autoridades fiscales correspondientes. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles determinarán el impuesto sobre la renta que corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. En caso de que los Tenedores sean Personas físicas residentes en México para efectos fiscales o Personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, y con base en dicha información, el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles deberá retener el impuesto que corresponda por las Distribuciones que les sean efectuadas conforme al tipo de ingreso de que se trate. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados

Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.

En su caso, dictamen valuatorio:

El Valuador de los Certificados Bursátiles valorará los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso y las Inversiones de manera trimestral o cuando ocurra una modificación importante a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en las NIIFs (IFRS) o en estándares internacionales reconocidos, según lo apruebe el Comité Técnico de conformidad con los criterios y métodos de valuación internacionales aplicables a inversiones de capital privado que el Valuador Independiente estime convenientes al momento de realizar el avalúo correspondiente. Dichos avalúos serán divulgados al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los Proveedores de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	1R
Serie	12
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de Llamadas de Capital
Clave de pizarra	PBFF1CK 12
Monto total	2,681,247,100
Número de valores	26,812,471
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Plazo	14 años
Fecha de vencimiento	2026-08-02
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Única
En su caso, número de emisión correspondiente	No aplica
Observaciones	No aplica

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 por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción de los valores 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 el presente Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Periodo que se presenta:

01/01/2025 al 31/12/2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general.....	14
Glosario de términos y definiciones:.....	14
Resumen ejecutivo:.....	30
Factores de riesgo:.....	41
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	49
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	49
Destino de los fondos, en su caso:	49
Documentos de carácter público:.....	50
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	51
Patrimonio del fideicomiso:	51
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	55
Contratos y acuerdos:.....	61
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	94
Valuación:	96
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	96
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	98
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	98
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	100
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	100
Actividad Principal:	101
Canales de distribución:	112
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	112
Principales clientes:.....	112
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	112

Recursos humanos:	112
Desempeño ambiental:.....	113
Información de mercado:.....	113
Estructura corporativa:.....	113
Descripción de los principales activos:.....	114
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	114
Acciones representativas del capital social:	115
Dividendos:.....	115
Reestructuraciones societarias, en su caso.:.....	115
Administradores y tenedores de los certificados:	115
Estatutos sociales y otros convenios:.....	128
Audidores externos de la fideicomitente:	130
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	130
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	132
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	132
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:.....	135
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	135
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	136
Resultados de la operación del fideicomiso:	136
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	139
Control Interno del fideicomiso:	141
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	143
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	143
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	143
Resultados de la operación de la fideicomitente:	143

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....143

Control interno de la fideicomitente:144

[431000-NBIS2] Personas responsables145

[432000-NBIS2] Anexos151

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos que se utilizan en este Reporte Anual con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

TÉRMINO	DEFINICIÓN
Acta de Emisión	Significa el Acta de Emisión de certificados bursátiles fiduciarios, bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, en la que se establecen los términos de la emisión de Certificados Bursátiles, según la misma se modifique, adicione o reforme periódicamente.
Activos	Significan aquellos activos tangibles e intangibles, incluyendo derechos fideicomisarios y similares respecto de inversiones realizadas por el Fideicomiso, conforme a los lineamientos permitidos en los artículos 192 y 193 de la LISR.
Activos en Administración Activa	Significa los montos erogados efectivamente por el Fideicomiso en Inversiones, menos aquellos montos que hayan sido objeto de Desinversiones o totalmente (no parcialmente) quebrantados como pérdidas contablemente.
Administrador	Significa Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.), actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.
Afiliada	Significa, con respecto de cualquier Persona específica, cualquier otra Persona que Controle, sea Controlada por, o se encuentre bajo Control común con dicha Persona específica.
Amortización de Créditos	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Aportación Inicial	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.3(b) del Contrato de Fideicomiso, misma que incluye la aportación mínima de capital respecto de las Emisiones Iniciales, la cual no será por un monto menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.
Asamblea Inicial	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Asamblea de Tenedores	Significa una asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor Fiscal Externo	Significa, inicialmente, Chévez, Ruiz, Zamarripa y Cía., S.C. y, posteriormente, cualquier asesor fiscal externo contratado por el Fiduciario que haya sido pre-aprobado por el Comité Técnico a fin de formar parte de la lista de la que el Administrador pueda seleccionar sin requerir el consentimiento del Comité Técnico nuevamente.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
Asesor Fiscal Externo Pre-Aprobado	Significa aquellos asesores fiscales de reconocido prestigio nacional o internacional e independiente que apruebe el Comité Técnico a fin de formar parte de la lista de la que el Administrador pueda seleccionar sin requerir el consentimiento del Comité Técnico nuevamente.
Asesor Legal Externo	Significa, inicialmente, White & Case, S.C. y, posteriormente, cualquier asesor legal externo contratado por el Fiduciario que haya sido pre-aprobado por el Comité Técnico a fin de formar parte de la lista de la que el Administrador pueda seleccionar sin requerir el consentimiento del Comité Técnico nuevamente.
Asesor Legal Externo Pre-Aprobado	Significa aquellos asesores legales de reconocido prestigio nacional o internacional e independiente que apruebe el Comité Técnico a fin de formar parte de la lista de la que el Administrador pueda seleccionar sin requerir el consentimiento del Comité Técnico nuevamente
Auditor Externo	Significa, Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited y, posteriormente, cualquier otro auditor externo contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 15.3(a) del Contrato de Fideicomiso.
Auditor Externo Pre-Aprobado	Significa aquellos despachos de contadores públicos de reconocido prestigio nacional o internacional e independiente que apruebe el Comité Técnico de tiempo en tiempo a fin de formar parte de la lista de la que el Administrador pueda seleccionar sin requerir el consentimiento del Comité Técnico nuevamente.
Autoridad Gubernamental	Significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
Aviso de Destitución	Significa la notificación que se le notifique al Administrador de la Determinación de Venta Con Causa o de la Determinación de Destitución, según sea el caso, mediante la cual se apruebe la Destitución del Administrador.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Capital	Significa respecto del capital social de Sociedades Promovidas, independientemente de su denominación, las acciones, partes sociales, derechos o valores equivalentes.
Caso de Incumplimiento	Significa que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes eventos: (i) que ocurra y continúe una Causa de Remoción del Administrador; o (ii) que el Administrador deje de ser cualquier entidad del Grupo Heron View, sin aprobación de la Asamblea de Tenedores; o (iii) que el Fideicomiso entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	demanda que haya dado inicio a dicho proceso; o (iv) el incumplimiento por parte del Fideicomiso o las Sociedades Promovidas de reportar la Información Periódica a la BMV o a la CNBV, salvo que dicho incumplimiento se deba al incumplimiento de una tercera persona.
Causa de Remoción del Administrador	Significa que ocurra cualquiera de los siguientes casos: (i) que el Administrador, o cualquiera de los Funcionarios Clave, incurran en actos con dolo, mala fe, o Negligencia Grave en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo llevar a cabo inversiones que no cumplan con los Lineamientos de Inversión sin el previo consentimiento del Comité Técnico), los cuales no hayan sido enmendados o curados por el Administrador dentro de un plazo de 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que ocurrieron, y que dichos actos resulten en un Efecto Adverso Significativo respecto del Fideicomiso, según sea confirmado por una resolución o sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal jurisdiccional competente; (ii) que tras haber sido declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial en contra del Fideicomiso, el o los Funcionarios Clave no hayan sido removidos de su posición dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a que se declare la culpabilidad; (iii) que el Administrador incumpla materialmente con cualquier obligación relevante derivada del Contrato de Fideicomiso o de los Términos y Condiciones de Administración, y dicho incumplimiento (i) no ocurra como consecuencia directa de un caso fortuito o fuerza mayor, (ii) no sea subsanado dentro de los 90 (noventa) días calendario siguientes a la fecha en la que el Administrador conozca el incumplimiento, y (iii) resulte, directa o indirectamente, en un menoscabo en el Patrimonio del Fideicomiso igual o mayor a un monto equivalente al 10% del Monto Máximo de la Emisión; (iv) Cualquier declaración por el Administrador en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, tenga un Efecto Adverso Significativo en el Fideicomiso y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que el Representante Común o el Fiduciario notifiquen por escrito al Administrador de dicho incumplimiento y le requieran subsanar el mismo; y (v) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
Certificados Bursátiles o Certificados Bursátiles Fiduciarios	Significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, sin expresión de valor nominal, conforme al Acta de Emisión y a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso en términos de los dispuesto por los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV incluyendo los Certificados Bursátiles Originales y los Certificados Bursátiles Adicionales, según corresponda.
Certificados Bursátiles Adicionales	Significa el 1,142,500 (un millón ciento cuarenta y dos mil quinientos) de certificados bursátiles fiduciarios, emitidos por el Fiduciario, el 28 de septiembre de 2012, sin expresión de valor nominal. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos; (ii) tienen los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales.
Certificados Bursátiles Originales	Significa los 4'220,000 (cuatro millones doscientos veinte mil) certificados bursátiles fiduciarios, emitidos por el Fiduciario el 2 de agosto de 2012, sin expresión de valor nominal.
Circular Única	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a la fecha y sean modificadas de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Co-Inversiones	Significa las Inversiones realizadas, directa o indirectamente, en (i) el fideicomiso irrevocable de administración y custodia F/2821 (MAC Health, S.A.P.I. de C.V.), (ii) Mexarrend, S.A.P.I. de C.V., (iii) Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc., y (iv) Ventura Entertainment, S.A.P.I. de C.V.
Comisión por Administración	Significa la contraprestación por los servicios proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración que el Administrador tendrá derechos a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, sin duplicar, una comisión de administración, a partir de la Fecha Inicial de Emisión y hasta la Fecha de Terminación.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Compromisos Restantes de los Tenedores	Significa la diferencia entre el Monto Máximo de la Emisión y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso hasta la fecha de cálculo, mediante la suscripción de Certificados Bursátiles, ya sea en las Emisiones Iniciales o en Emisiones Subsecuentes.
Compromisos Totales	Significa el monto total comprometido de manera vinculante y exigible (incluyendo la Aportación Inicial), por cada Tenedor en las Fechas Iniciales de Emisión para fondar el valor de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por el Fiduciario, el cual será igual al Monto Máximo de la Emisión en la segunda Fecha Inicial de Emisión.
Contrato o Contrato de Fideicomiso	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/17156-

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	3, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.
Contrato de Administración Substituto	Significa un contrato de administración celebrado entre el Fiduciario, el Representante Común y un administrador sustituto en términos sustancialmente similares a los Términos y Condiciones de Administración conforme a lo establecido en la Cláusula 11.1(a)(ii) de los Términos y Condiciones de Administración.
Contrato de Coinversión	Significa el contrato de coinversión de fecha 31 de julio de 2012, celebrado entre el Fiduciario y Heron View como Administrador y coinversionista en términos del Contrato de Fideicomiso.
Control	Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una Persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (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.
Cuenta de Comisión por Administración	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Cuenta de Distribuciones	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Cuenta de Flujos o Cuentas de Flujos	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Cuenta de Gastos de Mantenimiento	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Cuenta de Inversiones	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Cuenta General	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Cuentas o Cuentas del Fideicomiso	Significa la referencia colectiva a la Cuenta General, la Cuenta de Gastos de Mantenimiento, la Cuenta de Comisión por Administración, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Distribuciones, las Cuentas de Flujos y, en su caso, sus respectivas sub-cuentas, y cualesquiera otras cuentas y/o sub-cuentas, ya sean bancarias o contables, que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario conforme a las instrucciones por escrito del

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
Desinversión	Significa (a) la venta, amortización o enajenación parcial o total de las acciones y o partes sociales (o derechos similares) representativas del capital social respecto a las Inversiones de las que el Fiduciario sea titular, (b) la amortización parcial o total del principal o intereses de cualquier préstamo, financiamiento o instrumento de deuda que hubiere otorgado el Fideicomiso que forme parte de las Inversiones del Fideicomiso, (c) las reducciones de capital respecto a las Inversiones de las que el Fiduciario sea titular, o (d) cualquier enajenación o recuperación de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, el pago de dividendos y financiamientos (tanto principal como intereses).
Destitución del Administrador	Significa el derecho que gozarán los Tenedores de remover al Administrador de su posición siempre y cuando éste haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador.
Determinación de Destitución	Significa la resolución tomada por la Asamblea de Tenedores para que el administrador sustituto celebre un contrato de administración con el Fiduciario y el Representante Común que contenga los derechos y obligaciones del nuevo administrador sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en los Términos y Condiciones de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.
Determinación de Venta Con Causa	Significa la resolución tomada por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles e circulación de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 13.3(c) y 17.2 del Contrato de Fideicomiso con el objeto de llevar el procedimiento de enajenación del Patrimonio de Fideicomiso de conformidad con lo previsto en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
Depositorio o Indeval	S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Día Hábil	Significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.
Distribuciones	Significa, con respecto a cada Fecha de Distribución, los pagos que realizará el Fiduciario en dicha Fecha de Distribución de conformidad con la Cláusula 13.1 y, con posterioridad a la Fecha de Ajuste, la Cláusula 13.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, según corresponda.
Distribuciones por Desempeño	Significa las distribuciones acumuladas entregadas al Administrador, en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Cláusula 13.1 o, con posterioridad a la Fecha de Ajuste, la Cláusula 13.1-Bis(b) del Contrato de Fideicomiso.
Documentos de la Oferta	Significan la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, a los Términos y Condiciones de Administración, al Acta de Emisión, al Título, al Contrato de Colocación y a todos los anexos de dichos

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	contratos, y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos han sido o sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
Dólares o EU\$	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
Deuda	Significan aquellos financiamientos a Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión, con o sin garantía, según lo acordado con dichas Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión, por medio de instrumentos de deuda (a) con rendimiento comparable a las inversiones en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Vehículos de Inversión o Activos, (b) otorgado con fines de restructuración, o como un primer paso en una transacción en la que el Vehículo de Inversión recibirá Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Vehículos de Inversión o Activos, (c) con el objeto de facilitar la consumación de inversiones en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Vehículos de Inversión o Activos, o (d) relacionada con una inversión en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Vehículos de Inversión o Activos, <u>en el entendido</u> que el financiamiento otorgado a una Sociedad Promovida o Vehículo de Inversión, con o sin garantía, según lo acordado con la Sociedad Promovida o Vehículo de Inversión, en contraprestación por un futuro aumento de capital, para la emisión de valores a largo plazo, o para propósitos de refinanciamiento, también será considerado Deuda; en la inteligencia, que el propósito de los financiamientos será su eventual capitalización en Sociedades Promovidas, Vehículos de Inversión o Instrumentos de Capital Preferente y cuyos derechos serán parte del Patrimonio del Fideicomiso, siendo que dichos financiamientos únicamente se otorgarán a una Sociedad Promovida que califique como tal, en la cual el Fideicomiso tenga acciones de la misma, ya sea directamente o a través de Vehículos de Inversión.
Efecto Adverso Significativo	Significa, respecto de cualquier Persona, un cambio, evento o efecto adverso significativo sobre (i) los negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza) de dicha Persona; o (ii) la capacidad de dicha Persona para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Oferta; o (iii) el valor de las garantías constituidas por dicha Persona conforme a los Documentos de la Oferta, en su caso; excepto por cambios, eventos o efectos que resulten de (i) condiciones generales económicas, mercados cambiarios, u otras condiciones políticas o de mercado, (ii) hechos que afecten de manera general a las industrias o sectores de mercado en los que invierte el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, (iii) cambios en la legislación aplicable, (iv) cambios en los principios contables generalmente aceptados por cualquier autoridad regulatoria aplicable o (v) actos de guerra o terrorismo.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
Emisión	Significa las emisiones de los Certificados Bursátiles, incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Iniciales y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes.
Emisión Inicial	Significa las emisiones de los Certificados Bursátiles que se lleven a cabo en las Fechas Iniciales de Emisión las cuales no serán por un monto total menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.
Emisiones Subsecuentes	Significan las actualizaciones de la Emisión conforme a las cuales se adherirán Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos en las Fechas Iniciales de Emisión, derivado de las Llamadas de Capital, <u>en el entendido</u> que las Emisiones Subsecuentes, junto con la 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.
E.U.A. o Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Fecha de Ajuste	Significa el 1 de abril de 2022.
Fecha de Amortización Anticipada	Significa la fecha en que se lleve a cabo la amortización total de los Certificados Bursátiles con anterioridad a la Fecha de Vencimiento conforme a las Cláusulas 13.3 y 17.2 del Contrato de Fideicomiso.
Fecha de Destitución	Significa cada uno de los siguientes eventos, según corresponda: (A) en caso de que la Asamblea de Tenedores haya resuelto la Determinación de Venta con Causa, hasta en tanto todas las Inversiones hayan sido objeto de Desinversión y se hayan amortizado los Certificados Bursátiles en términos de la Cláusula 13.3(b) del Contrato de Fideicomiso, y (B) en caso de que en la Asamblea de Tenedores se resuelva la Determinación de Sustitución, en la fecha que ocurra primero entre (y) la fecha en que un administrador sustituto haya celebrado un Contrato de Administración Substituto o (z) los 90 (noventa) días siguientes a la fecha de Determinación de Destitución.
Fecha de Distribución	Significa (i) el primer Día Hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre, siempre y cuando se acumule en la Cuenta de Distribuciones un Monto Distribuible o, con posterioridad a la Fecha de Ajuste, un Monto Distribuible de Inversiones o un Monto Distribuible de Co-Inversiones, según corresponda, de por lo menos \$5,000,000.00 (Cinco Millones de Pesos), o (ii) en aquella fecha en que el Administrador designe como Fecha de Distribución, con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación, tomando en cuenta, para tales efectos, lo dispuesto en la fracción V del artículo 227 de la LISR.
Fecha de Emisión	Significa el Día Hábil en que los Certificados Bursátiles sean emitidos.
Fecha de Registro	Significa la fecha identificada antes de cada Fecha de Distribución y antes de cada fecha en que se vaya a llevar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o un pago al amparo

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	de los Certificados Bursátiles, o (ii) tengan la obligación de a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.
Fecha de Terminación	Significa la fecha en que se dé por terminado el Contrato de Fideicomiso.
Fecha de Vencimiento	Significa el 2 de agosto de 2026.
Fechas Iniciales de Emisión	Significa según corresponda (i) el 2 de agosto de 2012, para los Certificados Bursátiles Originales; o (ii) el 28 de septiembre de 2012, para los Certificados Bursátiles Adicionales.
Fideicomisario en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fideicomisario en Segundo Lugar	Significa Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).
Fideicomiso	Significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso.
Fideicomitente	Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).
Fiduciario	Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria).
Fines del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso.
Flujos	Significa los recursos que reciba el Fiduciario por las Inversiones que realice, incluyendo sin limitar dividendos, intereses, amortizaciones de principal, reducciones de capital, ingresos por prestación de servicios y cualesquier producto de las Desinversiones.
FoF	Significa aquel vehículo que a su vez invierte en vehículos de inversión de capital privado.
Funcionarios Clave	Significa los señores Steven Neil Costabile, Jason McGann y Peter Hwang, y cualquier otra persona que sea designada con tal carácter conforme a los Términos y Condiciones de Administración.
Gastos	Significa, colectivamente, los Gastos de Colocación, los Gastos de Mantenimiento y los Gastos de Inversión.
Gastos de Colocación	Significa (1) todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles y la constitución del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación (a) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, los Valuadores Independientes y los Miembros Independientes en relación con la constitución del Fideicomiso y la Emisión, (e) los honorarios de los demás auditores, Asesores Fiscales Externos, asesores legales y demás

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	asesores que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión; <u>en el entendido</u> que dichos gastos de asesores legales incluirán gastos de los empleados de Heron View, de sus Afiliadas o de terceras personas, (f) los honorarios y gastos pagaderos a los Agentes Estructuradores y los pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o alguna de sus Afiliadas en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados Bursátiles, y (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior y cualquier otro impuesto aplicable que estuviere en vigor al momento del pago, y (2) todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de Llamadas de Capital incluyendo, sin limitación, (a) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (b) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (c) los honorarios del Auditor Externo, los Valuadores Independientes y los Miembros Independientes en relación con la Llamada de Capital, (d) los honorarios de los demás auditores, Asesores Fiscales Externos, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la Llamada de Capital, <u>en el entendido</u> que dichos gastos de asesores legales incluirán gastos de los empleados de Heron View, de sus Afiliadas o de terceras personas, (e) los demás gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o alguna de sus Afiliadas en relación con la Llamada de Capital, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la Llamada de Capital, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, y (f) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior y cualquier otro impuesto aplicable que estuviere en vigor al momento del pago, <u>en el entendido</u>, que el término “Gastos de Colocación” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, sus Afiliadas, la Comisión por Administración, ni las Distribuciones por Desempeño. Los montos señalados y pagaderos conforme al inciso (1) se cuantifican en el Prospecto.
Gastos de Inversión	Significa (i) todos y cada uno de los gastos que, el Fiduciario, por instrucción del Administrador deba erogar para llevar a cabo las Inversiones, para mantener y monitorear dichas Inversiones y para llevar a cabo las Desinversiones, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables; <u>en el entendido</u> que dichos gastos de asesores legales incluirán gastos de los empleados de Heron View, de sus Afiliadas o de terceras personas, así como gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dichas Inversiones y Desinversiones,

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	<u>en la inteligencia</u> que el término “Gastos de Inversión” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, sus Afiliadas, la Comisión por Administración, ni las Distribuciones por Desempeño, (ii) cualquier gasto en que incurran el Fiduciario y/o el Administrador en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración incurridos en relación con Inversiones potenciales (ya sea que las mismas sean o no consumadas) y con la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de cualquier Inversión, todos los gastos del Administrador derivados del pago de impuestos, de litigios, de indemnizaciones y gastos derivados de seguros relacionados con cualquier Inversión, así como (iii) cualquier prima de seguro de responsabilidad frente a terceros respecto de asuntos relacionados con el Fideicomiso, en protección del Fideicomiso y cualquier Persona Indemnizada, según sea aplicable; <u>en el entendido</u> dichos Gastos de Inversión deben ser aprobados previamente por el Administrador por escrito, y en cualquier caso el Administrador podrá incurrir en los gastos antes mencionados por adelantado y solicitar su reembolso al Fiduciario; <u>en el entendido</u>, además, que los Gastos de Inversión incluirán cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior y cualquier otro impuesto aplicable que estuviere en vigor al momento del pago.
Gastos de Mantenimiento	Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y la Emisión, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo, (iv) los honorarios de los Valuadores Independientes, así como, en su caso, de los Proveedores de Precios, los cuales serán pagados por el Fiduciario, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, Asesores Fiscales Externos y abogados que hayan asesorado al Representante Común, al Fiduciario, así como al Administrador o a cualquiera de las Sociedades Promovidas en relación con el Contrato de Fideicomiso (excluyendo aquellos erogados en relación con una Inversión, los cuales serán Gastos de Inversión); <u>en el entendido</u> que dichos gastos de asesores legales incluirán gastos de los empleados de Heron View, de sus Afiliadas o de terceras personas, (vi) los honorarios de los expertos que asesoren a la Asamblea de Tenedores y/o al Comité Técnico, (vii) los gastos incurridos por el Administrador en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (x) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior y cualquier otro impuesto aplicable que estuviere en vigor al momento del pago; <u>en</u>

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	<u>el entendido</u> que los Gastos de Mantenimiento deben ser aprobados previamente por el Administrador por escrito; <u>en el entendido</u> , además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, sus Afiliadas, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño, ni los Gastos de Inversión.
Grupo Heron View	Significa la referencia colectiva a Heron View Partners, LLC., y cualquiera de sus subsidiarias y Afiliadas.
Heron View	Significa Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
INEGI	Significa el Instituto Nacional de Geografía Estadística e Informática o la Autoridad Gubernamental que fuere designada como sucesora del INEGI de tiempo en tiempo.
Información Periódica	Significan los reportes periódicos, y eventos relevantes (incluyendo, sin limitación, el reporte anual), que el Fiduciario deberá preparar y divulgar, incluyendo a los Tenedores, a la BMV y a la CNBV, en aquellos plazos y conforme a los demás requisitos establecidos en la LMV y en la Circular de Emisoras. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, copia de la Información Periódica deberá ser entregada al Representante Común.
Instrumentos de Capital Preferente	Significa bonos convertibles en acciones o instrumentos preferentes a cargo de Sociedades Promovidas.
Intermediario Colocador	Significa Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.
Inversiones	Significa las inversiones (distintas a Inversiones Permitidas) que cumplan con los Lineamientos de Inversión (o que cuenten con la aprobación del Comité Técnico) y que realice el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Inversiones en términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador, ya sea en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Activos, Vehículos de Inversión y Deuda.
Inversiones Comprometidas	Significan aquellas Inversiones respecto de las cuales 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, pero que no hayan sido realizadas o pagadas antes de que el Periodo de Inversión haya terminado.
Inversiones Permitidas	Significa cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que el Fiduciario, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, deberá invertir, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, conforme a las instrucciones que le entregue el Administrador, las cuales estarán limitadas a inversiones que deberán ser de corto plazo o de liquidez inmediata, según se establece en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.
IVA	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
Legislación Aplicable	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
Lineamientos de Inversión	Significan los lineamientos de Inversión que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo E , según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
Llamada de Capital	Significa a solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente, conforme a lo establecido en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.
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, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; <u>en el entendido</u> , de que la independencia se calificará respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador.
Monto Distribuible	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Monto Distribuible de Co-Inversiones	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 13.1-Bis(b) del Contrato de Fideicomiso.
Monto Distribuible de Inversiones	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 13.1-Bis(a) del Contrato de Fideicomiso.
Monto Inicial de la Emisión	Significa la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario como resultado de cada una de las Emisiones Iniciales, la cual no será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.
Monto Invertible	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Monto Invertido	Significa, respecto de cualquier fecha, la suma, a dicha fecha, de (i) los montos efectivamente invertidos en Inversiones desde la fecha en que se retiren de la Cuenta de Inversiones para ser aplicados a

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	las Inversiones, (ii) los Gastos de Inversión, desde la fecha en que sean pagados con cargo a la Cuenta de Inversiones, y (iii) la Comisión por Administración, desde la fecha de su pago al Administrador con cargo a la Cuenta de Inversiones, y que, en cada caso, sean transferidos de la Cuenta General y/o la Cuenta de Comisión por Administración, según sea el caso, a la Cuenta de Inversiones para desembolsarse por el Fideicomiso conforme a la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.
Monto Máximo Comprometido	Significa, para cada Certificado Bursátil, el resultado de dividir (x) el Precio de Suscripción Inicial <i>entre</i> (y) el resultado de dividir (I) el Monto Inicial de la Emisión, <i>entre</i> (2) los Compromisos Totales.
Monto Máximo de la Emisión	Significa la cantidad de \$2,681,250,000.00 (dos mil seiscientos ochenta y un millones doscientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.); <u>en el entendido</u> que el Monto Máximo de la Emisión será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.
Monto No Invertido	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Negligencia Grave	Significa no manejar los negocios ajenos ni siquiera con aquel cuidado mínimo que aún las personas negligentes y de poca prudencia suelen emplear en sus propios negocios y sin ninguna consideración de los efectos negativos para terceras personas.
Notificación de Disposición	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Partes Relacionadas	Significa respecto de cualquier Persona, según sea aplicable, las Personas que (i) Controlen o tengan “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV) en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o consorcio al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o consorcio; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o consorcio al que pertenezca dicha Persona; (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 físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o consorcio al que pertenezca la Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	“influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV).
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Periodo de Inversión	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Persona	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
Persona Indemnizada	Significa cada uno de los siguientes: el Administrador, el Fideicomitente, el Representante Común, sus respectivas Afiliadas y cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente y asesor legal de cualquiera de ellos o sus respectivas Afiliadas y cada miembro del Comité Técnico.
Pesos o \$	Significa la moneda de curso legal en México.
Precio de Suscripción	Significa el precio por Certificado Bursátil a ser pagado por cada Tenedor, el cual será igual al Precio de Suscripción pagado en la Fecha de Emisión inmediata anterior; <u>en el entendido</u> que para la primera Llamada de Capital, el Precio de Suscripción será igual al Precio de Suscripción Inicial.
Precio de Suscripción Inicial	Significa \$100.00 (cien Pesos 00/100) por Certificado Bursátil.
Prospecto	Significa el prospecto para la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles, el cual fue aprobado para su difusión por la CNBV.
Proveedor de Precios	Significa un proveedor de precios autorizado por la CNBV que lleve a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles.
Recursos de la Oferta	Significa el monto total acumulado obtenido de la Emisión Inicial y en las Emisiones Subsecuentes durante la vigencia del Fideicomiso.
Régimen de Inversión de las SIEFORES	Significa 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 publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 1 de octubre de 2013, según las mismas sean modificadas.
Reglamento de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.
Reporte Anual	Significa el presente reporte anual que expide el Fiduciario de conformidad con la Circular Única, correspondiente al periodo terminado al 31 de diciembre de 2025.
Reporte de Flujos	Significa el reporte que el Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Auditor Externo, a más tardar el décimo séptimo día de cada mes calendario, en el que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el mes calendario inmediato anterior.
Representante Común	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los

TÉRMINO	DEFINICIÓN
	Tenedores.
Reserva de Comisión por Administración	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Reserva para Gastos de Mantenimiento	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Reservas	Significa, colectivamente, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Comisión por Administración.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Sesión Inicial	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
SIEFORES	Sociedades de inversión especializada en fondos para el retiro.
Sociedades Promovidas	Significa cualquier sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada constituida conforme a la legislación mexicana, residente en México.
Sub-Cuenta	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Sub-Cuenta de Distribuciones de Retornos	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2. Estructura de la Operación Inciso iii) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso del presente Reporte Anual.
Tenedor o Tenedores	Significa el tenedor o los tenedores del o de los Certificados Bursátiles, que serán representados en todo momento por el Representante Común.
Términos y Condiciones de Administración	Significan todos y cada uno de los términos y condiciones de administración que se incluyen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Apéndice A, mismos que forman parte de dicho Contrato de Fideicomiso.
Título	Significa el título global que formará parte del Acta de Emisión con base en la cual serán emitidos los Certificados Bursátiles, de conformidad con la Cláusula 3.1(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso.
UDIs	Significa las unidades de cuenta llamadas “Unidades de Inversión” que se establecen en el “Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta” publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de abril de 1995.
Valuadores Independientes	Significa, inicialmente, 414 Capital Inc. y posteriormente, cualquier banco de inversión, despacho de contadores u otro despacho independiente de valuadores, según pueda ser seleccionado de conformidad con la Cláusula 15.3 (e) el Contrato de Fideicomiso.
Valuadores Independientes Pre-Aprobados	Significa aquellos bancos de inversión, despachos de contadores u otros despachos independientes de valuadores que apruebe el Comité Técnico a fin de formar parte de la lista de la que el Administrador pueda seleccionar sin requerir el consentimiento del Comité Técnico nuevamente.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
Vehículos de Inversión	Significan cualquier vehículo de inversión, incluyendo aquellos localizados en Canadá u otras jurisdicciones, fideicomisos o cualquier otro tipo de vehículos, siempre con inversiones localizadas en México.

Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada y la información financiera incluida en otras secciones de este Reporte Anual. La información contenida en el presente Reporte Anual es información al 31 de diciembre de 2025.

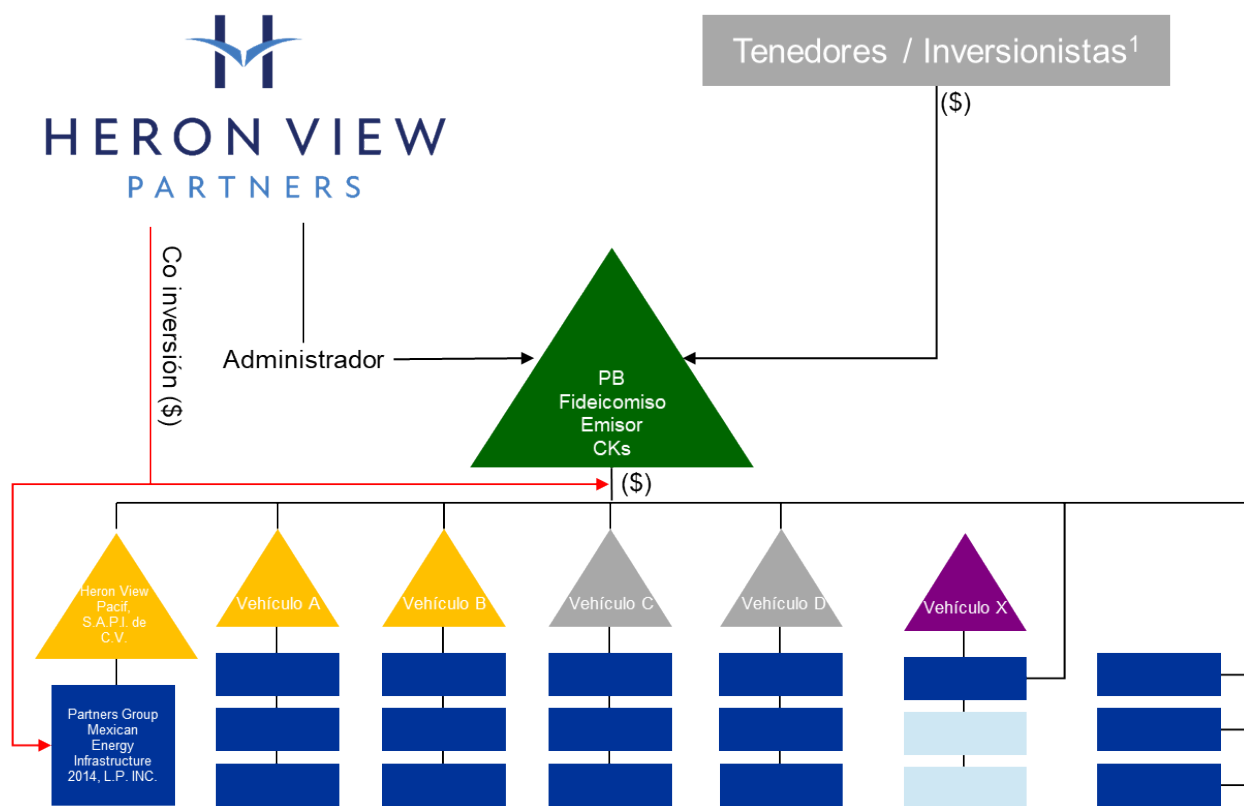
El Fideicomiso tiene por objeto proveer la inversión en capital de riesgo y para efectos fiscales aplicará lo dispuesto en los artículos 192 y 193 de la LISR vigente y, en su caso, los oficios emitidos por el Servicio de Administración Tributaria, así como en los demás oficios particulares que, en su caso, se obtengan por parte de las autoridades fiscales correspondientes.

Introducción

El propósito de la operación es financiar la inversión en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Activos, Vehículos de Inversión, y/o Deuda, mediante la emisión de los Certificados Bursátiles, así como las Emisiones Subsecuentes. Para instrumentar lo anterior, Heron View, en su calidad de Fideicomitente y Administrador, celebró un contrato de fideicomiso irrevocable con Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria), en su carácter de fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común. En dicho contrato se prevé como fin, entre otras cosas, que el Fiduciario emita, de conformidad con la LMV, los Certificados Bursátiles para ser ofrecidos al público inversionista.

Los Certificados Bursátiles Originales tenían una Fecha de Vencimiento inicial de 10 (diez) años, equivalentes a 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días y los Certificados Bursátiles Adicionales de aproximadamente 10 (diez) años equivalente a 3,595 (tres mil quinientos noventa y cinco) días; de los cuales los primeros 3 (tres) años contados a partir de la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales, corresponden al Periodo de Inversión. Este periodo puede ser prorrogado por el Administrador previa aprobación del Comité Técnico. Cabe mencionar que el Administrador no puede garantizar un calendario de inversión definitivo ya que las oportunidades de inversión y condiciones del mercado pueden variar dependiendo de múltiples factores fuera de su alcance. La Fecha de Vencimiento fue ampliada mediante acuerdos adoptados por Asamblea de Tenedores de fecha 20 de junio de 2022, a 14 (catorce) años, equivalentes a 5,113 (cinco mil ciento trece días) días para los Certificados Bursátiles Originales y 5,056 (cinco mil cincuenta y seis) días para los Certificados Bursátiles Adicionales.

A continuación, se presenta una descripción esquemática de la secuencia para la Emisión de los Certificados Bursátiles y al aprovechamiento de las Inversiones:



1) La gráfica anterior incluye, pero no está limitada a, fondos de pensiones, compañías de seguros y otras inversiones institucionales.

Estrategia de Inversión

La estrategia de inversión a seguir por el Administrador se basa en el capitalizar los conocimientos, experiencia, y resultados que Grupo Heron View ha desarrollado y alcanzado de manera global, con sus relaciones y sus diferentes plataformas locales.

Heron View, mediante la presente Emisión, busca ofrecer a aquellos inversionistas interesados en tener una exposición al mercado de capital privado mexicano una solución integral y eficiente para su asignación de recursos a dicho mercado. Heron View considera que algunas de las ventajas de invertir en un portafolio de Vehículos de Inversión y proyectos de capital privado a través de la presente Emisión incluyen:

- Mayor probabilidad de obtener retornos en sus inversiones en capital privado con base en la experiencia que Grupo Heron View ha desarrollado a nivel mundial en la selección de los mejores administradores de vehículos de inversión;
- Incremento en el número de oportunidades de inversión disponibles para las SIEFORES y otros inversionistas institucionales mexicanos, ya que a través de la presente Emisión podrán tener acceso a inversiones e instrumentos, en los cuales algunos inversionistas directamente no podrían invertir;
- Mayor diversificación durante el Periodo de Inversión del Fideicomiso por tipo de estrategia, sector económico, y cosecha;
- Utilización de los recursos e infraestructura que Grupo Heron View ha desarrollado en materia de inversiones alternativas y capital privado como una extensión de los recursos propios de los Tenedores;
- Aprovechamiento de la experiencia internacional y local de Grupo Heron View para el desarrollo de las capacidades propias de los equipos de inversión de los Tenedores; y
- Liberación de aquellos recursos de los Tenedores que estén enfocados en el análisis de inversiones de capital privado.

Objetivo

El objetivo de la estrategia de Heron View es construir un portafolio de inversiones de capital privado, seleccionando a los mejores administradores de vehículos de inversión que estén invirtiendo en empresas privadas en México para ofrecer a sus socios inversionistas, o Tenedores, retornos atractivos en el largo plazo, un portafolio diversificado construido a lo largo del Periodo de Inversión, y acceso a una mayor gama de oportunidades de inversión aprovechando la infraestructura y experiencia de Grupo Heron View.

Heron View es de la opinión de que los mercados de capital privado ofrecen múltiples beneficios para aquellos inversionistas institucionales con un perfil adecuado, como es el caso de las SIEFORES, instituciones de seguros, y fondos de pensiones corporativos, entre otros. Además de que ha visto este tipo de inversionistas beneficiarse del mercado de capital privado en otros lugares del mundo. Por otro lado, también es una realidad que para invertir exitosamente en estos mercados se requieren de ciertos conocimientos y experiencia. Heron View considera que ofrece estos conocimientos, experiencia e infraestructura para que los inversionistas institucionales en México tengan acceso a los beneficios del mercado de capital privado mexicano de una manera más eficiente.

Para mayor información relacionada con las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, véase la sección 2 *Estructura de la Operación inciso b) Plan de Negocios y Condiciones de la Oferta* del presente Reporte Anual.

Características principales de las inversiones en las que el Fideicomiso busca participar

Como se establece en el Prospecto, Heron View planea realizar inversiones en las siguientes estrategias, sectores y vehículos a través del Fideicomiso:

- Estrategias. Con base en el universo de oportunidades de inversión y las características del mercado en México, Heron View estima que la mayoría de sus inversiones serán en vehículo de inversión de capital de crecimiento y “*control buy-outs*”, pero también espera realizar inversiones en Vehículos de Inversión que ejecuten estrategias de capital preferente y Deuda. De esta manera, Heron View estima que podrá capturar un espectro de oportunidades suficientemente amplio para diversificar su portafolio y maximizar el rendimiento ajustado por riesgo.
- Sectores. Heron View estima que las oportunidades más atractivas de inversión durante los siguientes 2 a 3 años se encontrarán en aquellos sectores beneficiados por el crecimiento en la clase media y el consumo interno, tales como servicios financieros, vivienda, educación, servicios de logística, consumo, y bienes duraderos, entre otros. Por otro lado el Administrador también prevé que existan oportunidades atractivas de inversión en infraestructura privada en los sectores de energía, tratamiento de agua, tratamiento de desechos, y minería, entre otros, en los que también planea participar, siempre y cuando se trate de proyectos en los que los administradores de vehículos de inversión prevean: (i) agregar valor a través de mejoras operativas y financieras, (ii) plazos de salida de la inversión por proyecto de menos de 10 años, y (iii) rendimientos similares a los generados en proyectos de capital privado corporativo.
- Tipos de Instrumentos. Heron View buscará que el Fideicomiso invierta principalmente en los siguientes instrumentos: (i) vehículos de inversión de capital privado enfocados únicamente en México a través de sus vehículos “*off-shore*” (principalmente estos han sido domiciliados en Canadá), o de sus vehículos locales; (ii) vehículos de inversión de capital privado con una estrategia regional que permitan el acceso a sus inversiones en México a través de vehículos de inversión paralelos domiciliados en el extranjero; y (iii) directamente en Sociedades Promovidas como co-inversionista junto con alguno de los vehículos de inversión antes mencionados.

Si bien el mercado de capital privado en México es incipiente, Heron View espera que el mismo evolucione de manera significativa durante los siguientes años debido a las favorables condiciones de mercado, tales como estabilidad de políticas macroeconómicas, bajo nivel de deuda nacional, estabilidad política, marco regulatorio, factores demográficos y sociales, y mayor participación de inversionistas institucionales locales e internacionales en el mercado mexicano. La baja penetración de inversiones de capital privado en México podría crecer de manera significativa dados estos factores, lo que se podría traducir en mayores oportunidades de inversión para la presente Emisión.

Debido a que el Periodo de Inversión ha concluido, no se realizaron Inversiones durante el periodo al que corresponde este Reporte Anual. No obstante lo anterior, durante el mencionado periodo el Fideicomiso recibió por concepto de distribuciones por salidas o salidas parciales de las Inversiones un total de \$29,887,127.

Asimismo, durante el periodo al que corresponde este Reporte Anual, no realizaron Distribuciones a los Tenedores.

Retornos

El Administrador estima que las Inversiones que realice el Fideicomiso alcanzarán, en su conjunto, una tasa interna de retorno aproximada de entre 12% (doce por ciento) y 17 % (diecisiete por ciento), la cual será calculada en Pesos, neto de todos los costos de inversión, gastos e impuestos pagados por las Inversiones. Los rendimientos antes señalados no considerarán el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor. No existe garantía alguna de que los rendimientos descritos se alcancen. Los resultados obtenidos pueden variar dependiendo de los resultados proyectados o esperados.

Cumplimiento con el Plan de Negocios y Calendario de Inversiones

No existe un calendario forzoso conforme al cual deban realizarse las Inversiones y las Desinversiones. El Fideicomiso tiene un plazo de 14 (catorce) años.

El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Oferta permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la fecha en que los Certificados Bursátiles hayan sido amortizados en su totalidad y todos los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido distribuidos por el Fiduciario.

Plan de Negocios y Condiciones de la Oferta

Grupo Heron View, a través del Administrador, opera como una plataforma abierta al aceptar todo tipo de ofertas para recibir información y prospectos de oportunidades de inversión, pero solo considerará aquellas con equipos promotores que cumplan con ciertos estándares o parámetros mínimos, los cuales se describen a continuación:

- Que el equipo promotor tenga amplia experiencia como inversionista principal (con capital propio) y administrador de capital (lo que se conoce como un “*principal*” en el idioma inglés). Otras habilidades (tales como financieras, de banca de inversión, entre otras) son importantes, pero nada sustituye el haber tenido el rol de inversionista principal en una compañía y de administrador en vehículos de inversión de capital privado;
- Que el equipo promotor tenga experiencia a lo largo de varios ciclos de inversión;
- Que la experiencia del equipo promotor sea verificable;
- Que la experiencia del equipo promotor sea relevante en la ejecución de la estrategia del vehículo de inversión propuesto;
- Que el equipo promotor demuestre un desempeño histórico atractivo y consistente, tanto en términos absolutos como relativos, especialmente si este desempeño puede ser atribuido a aspectos específicos del equipo y que pueda ser replicado por el mismo;
- Que el equipo promotor demuestre la habilidad para generar y encontrar transacciones;
- Que el equipo promotor pruebe disciplina en la valuación y el uso de apalancamiento en transacciones pasadas;
- Que el equipo promotor demuestre que posee las competencias y habilidades necesarias para incrementar los flujos de efectivo en las sociedades promovidas en las que invertirán;
- Que la estrategia del equipo promotor sea consistente con las oportunidades del mercado (existentes y previstas);
- Que el diseño e implementación de programas de incentivos, compromisos y responsabilidades económicas entre el equipo promotor sea el adecuado para lograr una cohesión en el largo plazo; y

- Que el equipo promotor demuestre tener una red de contactos sólidos tanto a nivel industria, como a nivel sector financiero, además de que sea reconocido en el segmento/mercado objetivo.

En sus distintas revisiones, Private Funds Group “PFG”, a través del Administrador, evaluará cada inversión potencial y al equipo promotor en base a cada uno de estos parámetros.

Grupo Heron View

El Fideicomiso es promovido por Heron View Partners, firma independiente de administración de activos que, como resultado de una reestructura corporativa, asumió las funciones de gestión anteriormente desarrolladas por el grupo de PineBridge Investments, LLC. En dicho proceso, las actividades de promoción y gestión del Fideicomiso fueron continuadas bajo la nueva denominación de **Heron View Partners**, entidad que actualmente funge como grupo gestor del Fideicomiso.

Heron View Partners está conformado por un grupo internacional de profesionales que proveen servicios de asesoría de inversión, productos de administración de activos y servicios relacionados a clientes institucionales en diversas jurisdicciones. El grupo gestor considera que cuenta con experiencia relevante en los segmentos de capital privado, renta fija, estrategias *multi-manager*, vehículos de inversión en activos alternativos y renta variable.

Derivado de la experiencia acumulada a lo largo de varias décadas por el equipo gestor, **Heron View Partners** considera que se encuentra adecuadamente posicionado para continuar ofreciendo soluciones de inversión especializadas que se ajusten a las distintas necesidades de sus clientes e inversionistas.

Al 31 de diciembre de 2025, los activos bajo administración asociados al grupo gestor ascendían aproximadamente a **EU \$2.5 billones**, de los cuales **EU \$18.5 mil millones** correspondían a inversiones en instrumentos catalogados como activos alternativos. A la fecha del presente Reporte Anual, el grupo gestor cuenta con **15 profesionales** ubicados en **5 países** a nivel global.

Heron View Partners, LLC. tiene sus oficinas centrales en la ciudad de Nueva York y su equipo opera como una plataforma global e integrada en 5 países a nivel global. Su sitio de internet es www.heronviewpartners.com.

Las oficinas de Grupo Heron View en la Ciudad de México se localizan en Av. Paseo de la Reforma 284 (Torre Monex), piso 17, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, México, Ciudad de México y tienen el siguiente número telefónico (52 55) 4739 2203.

Con base en su enfoque operativo e institucional, Heron View Partners actúa como un gestor independiente de inversiones que busca desarrollar relaciones de largo plazo con sus clientes mediante un proceso disciplinado y colaborativo de administración de activos. La firma promueve la alineación de intereses con clientes, inversionistas y demás actores relevantes, apoyándose en una cultura de cooperación y en la experiencia acumulada del equipo a lo largo de distintos ciclos de mercado, con el objetivo de gestionar el capital de forma consistente y en línea con los objetivos acordados.

Grupo Heron View es una firma global de inversiones alternativas con de 25 años de experiencia invirtiendo en capital privado, y mantiene aproximadamente **EU \$2.5 billones** en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2025. Aproximadamente, **EU \$18.5 mil millones** de dichos activos están invertidos en instrumentos catalogados como inversiones alternativas. A la fecha del presente Reporte Anual, cuenta con aproximadamente más de 15 profesionales de inversión dedicados a este sector, distribuidos en 5 países alrededor del mundo.

Las actividades del Grupo Heron View en el sector de capital privado incluyen:

- (i) La gestión de vehículos de inversión, incluidas estrategias de *funds of funds*;
- (ii) Inversiones primarias en capital privado;
- (iii) Co-inversiones; y
- (iv) Inversiones en el mercado secundario de vehículos de capital privado, con un enfoque en el segmento *lower middle market* a nivel global.

Grupo Heron View considera que las actividades que desarrolla a través de distintos tipos de inversiones son complementarias entre sí y contribuyen a la adecuada ejecución de la estrategia de inversión del Fideicomiso. En particular, la experiencia del equipo gestor

en inversiones directas, coinversiones y fondos de capital privado —desarrollada históricamente como parte del Private Funds Group de PineBridge Investments y actualmente ejercida bajo Heron View Partners— constituye un insumo relevante para el análisis de oportunidades de inversión potenciales del Fideicomiso, así como para la evaluación de portafolios de compañías y del desempeño de administradores de vehículos de inversión.

Asimismo, Grupo Heron View considera que la continuidad del equipo gestor y las relaciones institucionales que dicho equipo ha construido a lo largo del tiempo con distintos administradores de vehículos de inversión han favorecido su participación recurrente en este tipo de estrategias, en un marco de colaboración y alineación de intereses. A partir de la transición del grupo a Heron View Partners, dichas actividades continúan desarrollándose bajo una estructura operativa independiente, conservando el enfoque de inversión y la experiencia acumulada del equipo.

Grupo Heron View ha captado exitosamente recursos provenientes de activos de clientes. Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Heron View tiene activos bajo administración de EU\$2.5 mil millones. Aproximadamente, EU\$18.5 mil millones de dichos activos están invertidos en instrumentos catalogados como inversiones alternativas.

Heron View Partners (anteriormente Private Funds Group “PFG”)

Como parte del grupo PineBridge Investments, el equipo anteriormente conocido como Private Funds Group (“PFG”) se especializaba en la administración de fondos de fondos (*funds of funds*) y participaba directamente en la administración del Fideicomiso, a través del Administrador. Derivado de una reestructura corporativa, dichas actividades de gestión pasaron a ser desarrolladas por Heron View Partners, entidad que actualmente funge como grupo gestor del Fideicomiso.

El equipo gestor, cuya formación se remonta a hace más de 24 años, cuenta con experiencia en la estructuración y administración de vehículos de inversión en diversas estrategias y geografías. Al 31 de diciembre de 2025, el capital comprometido administrado por el equipo gestor ascendía aproximadamente a EU\$2.5 billones, desde su formación, el cual ha sido invertido a través de distintas estrategias y jurisdicciones.

Desde sus oficinas ubicadas en América (Estados Unidos de América y México), Europa (Reino Unido y Suiza) y Asia (Hong Kong), Heron View Partners cuenta con un equipo internacional de profesionales con experiencia en la administración de inversiones, que opera bajo la dirección de Steven Costabile, Director General y Jefe Global del grupo. Dicho equipo aporta experiencia y soporte en el análisis, seguimiento y gestión de las inversiones del grupo. En el caso del Fideicomiso, las funciones de administración y gestión se realizan a través de su administrador, Heron View de México, S. de R.L. de C.V., con el apoyo de las capacidades y recursos del equipo global del grupo gestor.

Adicionalmente, Heron View Partners cuenta con el apoyo de profesionales con experiencia en diversas estrategias de inversión, incluyendo inversiones directas de capital privado, operaciones secundarias (*secondaries*), coinversiones, instrumentos de alto rendimiento (*high-yield*), transacciones apalancadas y crédito directo. En conjunto, el grupo gestor aprovecha el conocimiento y la experiencia de 15 profesionales ubicados en aproximadamente 5 países alrededor del mundo.

Los miembros del equipo gestor, actualmente integrado en Heron View Partners y anteriormente conocido como Private Funds Group (“PFG”), han desarrollado a lo largo del tiempo una amplia red de relaciones profesionales en los distintos mercados y regiones en los que participan, incluyendo coinversionistas y contrapartes en los diversos vehículos de inversión en los que el equipo ha participado y con los cuales mantiene relaciones de trabajo continuas.

A través de dicha red, el equipo gestor obtiene información relevante relacionada con los mercados locales y con potenciales oportunidades de inversión. Heron View Partners considera que tanto esta red de relaciones como el flujo de información derivado de la misma contribuyen positivamente al análisis y proceso de inversión del Fideicomiso, aportando contexto y perspectiva para la toma de decisiones.

Grupo Heron View considera que los siguientes factores continúan distinguiendo al equipo gestor, anteriormente conocido como Private Funds Group (“PFG”), frente a otros equipos dedicados a la administración de vehículos de inversión de capital privado:

1. Experiencia y consistencia histórica: derivada del desempeño observado en diversos vehículos de inversión administrados por el equipo gestor a lo largo del tiempo, de conformidad con la información disponible proporcionada por fuentes especializadas del mercado, y en comparación con otros vehículos de inversión correspondientes a añadas similares.

2. Perspectiva global: el equipo gestor cuenta con experiencia en inversiones en mercados desarrollados y emergentes, así como con conocimiento del mercado mexicano, lo que le permite aplicar estándares internacionales y mejores prácticas de la industria en el análisis y ejecución de oportunidades de inversión locales.

3. Plataforma de inversión diversa y servicios relacionados: que permite aprovechar capacidades y experiencia en distintas estrategias de inversión, lo cual contribuye a identificar, evaluar y estructurar oportunidades de inversión relevantes para el Fideicomiso en el mercado mexicano.

Por otro lado, Grupo Heron View considera que los siguientes atributos y cualidades del equipo gestor, anteriormente conocido como Private Funds Group (“PFG”), representan un elemento relevante para la implementación de la estrategia de inversión del Fideicomiso:

1. Experiencia y trayectoria profesional. El equipo de inversiones de Heron View Partners cuenta con experiencia en inversiones de capital privado a lo largo de distintos ciclos económicos y en diversas regiones geográficas. En particular, los profesionales que ocupan cargos directivos cuentan, en promedio, con aproximadamente **26 años de experiencia** en el sector.

2. Capacidad para identificar y evaluar oportunidades de inversión. El equipo gestor participa en la evaluación de oportunidades derivadas de un amplio universo de vehículos de inversión, como resultado de las relaciones que ha desarrollado dentro de la industria de capital privado. Al 31 de diciembre de 2025, el capital comprometido históricamente por el equipo gestor ascendía a más de EU\$18.5 mil millones, invertidos a través de más de 500 fondos de capital privado a nivel global, y con participación en aproximadamente 100 órganos de gobierno o comités consultivos de dichos fondos. En este contexto, los administradores y promotores de fondos mantienen una comunicación recurrente con el equipo gestor para presentar nuevas oportunidades de inversión. Adicionalmente, el equipo mantiene interacción continua con diversos intermediarios y participantes del mercado, tanto globales como regionales y locales, y utiliza bases de datos especializadas de la industria como apoyo en su proceso de análisis. En el caso particular de México, el equipo gestor ha desarrollado, a lo largo de los últimos años, una red de relaciones que le ha permitido identificar a un número significativo de fondos de capital privado que cuentan, o buscan contar, con exposición al mercado mexicano en el corto o mediano plazo.

3. Proceso de Inversión Estructurado. Heron View Partners ha adoptado un proceso de inversión que se enfoca en una selección cuidadosa de administradores de vehículos de inversión, una revisión detallada de la información disponible y la aplicación de criterios definidos para la construcción de portafolios. Dicho proceso ha sido aplicado de manera consistente en la gestión de los vehículos administrados por el equipo gestor. Asimismo, el equipo mantiene una comunicación periódica con los administradores de los vehículos como parte del seguimiento y monitoreo continuo del portafolio.

4. Construcción de Portafolio. Como resultado de la experiencia acumulada en la estructuración y administración de diversos vehículos de inversión enfocados en capital privado, el equipo gestor ha desarrollado criterios y disciplina en la construcción de portafolios, con énfasis en la diversificación y en la evaluación de la relación riesgo-rendimiento, considerando los objetivos del Fideicomiso.

5. Presencia y Enfoque Regional. De manera consistente con su experiencia en otras regiones, Heron View Partners busca aprovechar su presencia y conocimiento del mercado mexicano para identificar vehículos de inversión locales, combinando el análisis del equipo global con la visión del equipo con experiencia en México. Lo anterior tiene como objetivo aplicar prácticas de la industria a nivel internacional, manteniendo al mismo tiempo un entendimiento adecuado de las características del mercado local.

^[2] Thomson Financial Venture Economics ofrece una de las más completas bases de datos de capital privado, con más de 200,000 transacciones desde 1970. Es una fuente de información ampliamente utilizada por la industria de capital privado.

El equipo gestor, actualmente integrado en **Heron View Partners** y anteriormente conocido como Private Funds Group (“PFG”), ha sido conformado, a lo largo de más de una década, bajo el liderazgo de Steven Costabile, quien continúa dirigiendo al equipo en la actualidad. Durante este periodo, el equipo ha mantenido un alto grado de estabilidad y continuidad, reflejo de su estructura organizacional y de los esquemas de incentivos alineados con la gestión de los vehículos de inversión administrados por el equipo gestor. Grupo Heron View considera que la cohesión, diversidad y continuidad del equipo gestor constituyen elementos relevantes para la implementación de su proceso de inversión. Dichas características han permitido al equipo aplicar de manera consistente su enfoque de inversión en distintas regiones y contribuyen a su capacidad para replicar dicho proceso en el mercado mexicano, considerando las particularidades del mismo.

No obstante, el robusto equipo del antiguo Private Funds Group (“PFG”), Heron View Partners reconoce la necesidad de continuar desarrollando su equipo en México mediante la incorporación de talento local. En este sentido, vale la pena destacar que durante los últimos 20 años, el equipo gestor ha desarrollado diversos equipos locales fuera de los Estados Unidos (incluyendo Zúrich, Londres, Hong Kong y Ciudad de México), utilizando un modelo organizacional similar.

En otras palabras, el enfoque que Heron View Partners busca implementar en México ha sido aplicado previamente en otras regiones. El modelo de Heron View Partners se basa en tres premisas principales: (i) que el responsable de la oficina local se encuentre plenamente familiarizado con la cultura organizacional del grupo; (ii) que el equipo local esté integrado por profesionales con conocimiento y experiencia en el mercado local; y (iii) que dicho equipo comparta el modelo global de responsabilidad e incentivos del grupo.

Heron View Partners considera que la aplicación de este modelo ha contribuido a la estabilidad y continuidad del equipo gestor, lo cual se refleja, entre otros aspectos, en una baja rotación del personal, como se menciona en el párrafo anterior.

Por otro lado, es importante señalar que los integrantes de los equipos locales no son incorporados para ejecutar un mandato específico, sino para contribuir a las iniciativas globales del grupo gestor, y que los esquemas de incentivos aplicables a dichos equipos se encuentran vinculados al desempeño agregado de dichas iniciativas. **Heron View Partners** considera que la conformación de los equipos locales bajo este enfoque contribuye a la continuidad y desarrollo profesional de sus integrantes, independientemente de las condiciones de corto plazo que puedan presentarse en los mercados locales.

Heron View Partners mantiene una visión estratégica y de largo plazo respecto a México y al resto de Latinoamérica. Además de contar con presencia en São Paulo y Santiago de Chile, Heron View Partners prevé que una parte relevante de la selección de vehículos de inversión y del proceso de análisis y seguimiento de inversiones para Latinoamérica se realice desde la oficina ubicada en la Ciudad de México.

En este contexto, el equipo local en México se concibe como una presencia permanente y, en consecuencia, se espera que continúe desarrollándose de manera gradual a lo largo del tiempo, en función de las necesidades del negocio y de la estrategia del grupo gestor.

Estado de Situación Financiera

A continuación, se presenta expresado en Pesos, el estado de situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025. Lo anterior, en el entendido que se adjuntan como **Anexo A** los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable F/17156-3
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos)

	31 de Diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 56,472,150	\$ 39,239,493	\$ 71,300,950
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,368,084,118	1,378,249,017	1,969,863,117
Pagos anticipados	656,959	266,725	253,089
Cuenta por cobrar	-	-	-
Cuentas por cobrar de activos financieros	-	-	48,406,411
Partes relacionadas	-	-	-
Total del activo	\$ 1,425,213,227	\$ 1,417,755,235	\$ 2,089,823,567
Pasivo			
Distribuciones de Rendimiento pagaderas	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar	\$ 3,128,236	\$ 2,776,820	\$ 3,019,585
Partes relacionadas	900,300	917,686	3,789,500
Cuenta por pagar de activos financieros	-	-	-
Total del pasivo	4,028,536	3,694,506	6,809,085
Patrimonio			
Patrimonio	482,084,649	482,084,649	1,030,075,205
Resultados acumulados	939,100,042	931,976,080	1,052,939,277
Total del Patrimonio	1,421,184,691	1,414,060,729	2,083,014,482
Total del Pasivo y Patrimonio	\$ 1,425,213,227	\$ 1,417,755,235	\$ 2,089,823,567

Estado de Resultados Integral

A continuación, se presenta expresado en Pesos, el estado de resultados integral del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025. Lo anterior, en el entendido que se adjuntan como Anexo A los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable F/17156-3

Estado de Resultados Integral

Por los años meses terminados el 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos)

	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023
Ingresos por intereses	\$ 1,879,688	\$ 2,384,734	\$ 8,134,471
Ingresos por dividendos	-	-	-
Cambios en el valor razonable de activos financieros	65,966,109	(282,324,765)	(3,606,623)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-
Ganancia realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	-	-	-
Ganancia (Pérdida) realizada por venta de activos financieros	(77,848,862)	266,787,813	50,377,373
Pérdida realizada por venta de instrumentos financieros	-	-	-
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	31,193,712	(100,372,723)	(171,659,442)
Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	-	-	-
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	(956,640)	5,863,525	(4,044,140)
(Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-
Cambios en Distribuciones de Rendimiento no realizadas	-	-	-
Pérdida realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	-	-	-
Ingresos por intereses de subscripción	-	-	-
Otros ingresos	20,234,007	(107,661,416)	(120,798,361)
Gastos de administración:			
Comisión por administración	(7,479,256)	(8,001,763)	(11,123,716)
Honorarios profesionales	(5,630,789)	(5,300,018)	(6,013,196)
Otros ingresos integrales	(13,110,045)	(13,301,781)	(17,136,912)
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	31,193,712	(381,796,619)	(120,798,361)
Retenciones de impuesto sobre la renta sobre intereses	7,123,962	(120,963,197)	(137,935,273)
Resultado integral	\$ 7,123,962	\$ (120,963,197)	\$ (137,935,273)

Evolución del Patrimonio Fideicomitido

El Fideicomiso emitió 4'220,000 (cuatro millones doscientos veinte mil) Certificados Bursátiles Originales por \$422,000,000.00 (cuatrocientos veintidós millones de Pesos 00/100 M.N.), mismos que fueron emitidos el 2 de agosto de 2012. Los Certificados Bursátiles Originales tuvieron un precio de colocación de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2012-003 en el RNV y listados en la BMV.

El día 28 de septiembre de 2012 de conformidad con la Cláusula 3.1 inciso (e) del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la Emisión de 1'142,500 (un millón ciento cuarenta y dos mil quinientos) Certificados Bursátiles Adicionales, por un monto de \$114,250,000.00 (ciento catorce millones doscientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2012-005 en el RNV y listados en la BMV.

El día 2 de julio de 2014, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la primera Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 1,950,013 (un millón novecientos cincuenta mil trece) Certificados Bursátiles, por un monto de \$195,001,300.00 (ciento noventa y cinco millones un mil trescientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2014-019 en el RNV y listados en la BMV.

El día 6 de noviembre de 2014, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la segunda Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 3,230,015 (tres millones doscientos treinta mil quince) Certificados Bursátiles, por un monto de \$323,001,500.00 (trescientos veintitrés millones un mil quinientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2014-022 en el RNV y listados en la BMV.

El día 28 de abril de 2015, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la tercera Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 3,295,013 (tres millones doscientos noventa y cinco mil trece) Certificados Bursátiles, por un monto de \$329,501,300.00 (trescientos veintinueve millones quinientos un mil trescientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2015-028 en el RNV y listados en la BMV.

El día 25 de noviembre de 2015, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la cuarta Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 5,000,013 (cinco millones trece) Certificados Bursátiles, por un monto de \$500,001,300.00 (quinientos millones mil trescientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2015-033 en el RNV y listados en la BMV.

El día 29 de abril de 2016, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la quinta Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 3,000,015 (tres millones quince) Certificados Bursátiles, por un monto de \$300,001,500.00 (trescientos millones mil quinientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2016-042 en el RNV y listados en la BMV.

El día 12 de enero de 2017, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la sexta Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 4,974,902 (cuatro millones novecientos setenta y cuatro mil novecientos dos) Certificados Bursátiles, por un monto de \$ 497,490,200.00 (cuatrocientos noventa y siete millones cuatrocientos noventa mil doscientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2016-057 en el RNV y listados en la BMV.

Considerando lo anterior, al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha existen 26,812,471 (veintiséis millones ochocientos doce mil cuatrocientos setenta y un) Certificados Bursátiles en circulación, a un precio de colocación de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por lo que equivalen a una cantidad de \$2,681,247,100.00 (dos mil seiscientos ochenta y un millones doscientos cuarenta y siete mil cien Pesos 00/100 M.N.).

A continuación, se presenta la integración de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha:

Concepto	Año	Número	Importe
Emisión de certificados acumulados	2014	10,542,528	\$ 1,054,252,800
Emisión de certificados	2015	8,295,026	\$ 829,502,600
Emisión de certificados	2016	3,000,015	\$ 300,001,500
Emisión de certificados	2017	4,974,902	\$ 497,490,200
Certificados bursátiles emitidos		26,812,471	\$ 2,681,247,100

Durante el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021, el Patrimonio del Fideicomiso se encontraba compuesto de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Compromiso Total	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000
Aportación inicial para la constitución del Fideicomiso	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10
Recursos provenientes de la emisión de certificados	2,681,247,100	2,681,247,100	2,681,247,100	2,681,247,100	2,681,247,100
Gastos de emisión	(70,268,586)	(70,268,586)	(70,268,586)	(70,268,586)	(70,268,586)
Distribuciones a los tenedores	(2,128,893,875)	(2,128,893,875)	(1,580,903,319)	(1,504,068,441)	(1,282,740,839)
Ingresos por intereses neto de retenciones de impuestos	55,965,848	54,086,160	51,701,426	43,566,955	40,482,332
Ingresos por dividendos	59,050,636	59,050,636	59,050,636	59,050,636	29,353,786
Comisión por Administración	(252,884,018)	(245,404,762)	(237,402,999)	(226,279,283)	(211,683,629)
Honorarios	(103,423,343)	(97,792,554)	(92,492,536)	(86,479,340)	(80,689,258)
Ingresos (Gastos) por intereses de subscripción	15,082,272	15,082,272	15,082,272	15,082,272	15,082,272
Cambios en el valor razonable de activos financieros	753,574,146	687,608,037	969,932,802	973,539,425	1,442,936,032
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-
Ganancia realizada por venta de activos financieros	720,659,345	798,508,207	531,720,394	481,343,021	481,343,021
Ganancia (Pérdida) realizada por venta de instrumentos financieros	1,423,302	1,423,302	1,423,302	1,423,302	1,423,302
Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera	(258,369,477)	(288,606,549)	(194,097,351)	(18,393,769)	6,909,547
Ganancia (Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera	(51,978,669)	(51,978,669)	(51,978,669)	(51,978,669)	(51,978,669)
Activos netos atribuibles a los tenedores	\$ 1,421,184,691	\$ 1,414,060,729	\$ 2,083,014,482	\$ 2,297,784,633	\$ 3,001,416,421

Eventos Relevantes Durante el Periodo.

Mediante eventos relevantes de fecha 26 de abril de 2025, el Fideicomiso informó al público inversionista a través de la BMV, que (i) los estados financieros dictaminados 2024; (ii) el reporte anual 2024, y (iii) el reporte trimestral correspondiente al cuarto trimestre con cifras dictaminadas de 2024, no se presentarían en las fechas establecidas por la Circular Única, por lo que se haría público a la brevedad posible en los plazos y términos que establece la Circular Única.

Mediante evento relevante de fecha 24 de julio de 2025, el Fideicomiso informó al público inversionista a través de la BMV que el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre de 2025 no se presentaría el 28 de julio de 2025, por lo que se haría público a la brevedad posible en los plazos y términos que establece la Circular Única.

Mediante evento relevante de fecha 27 de abril de 2026, el Fideicomiso informó al público inversionista a través de la BMV que el reporte trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 no se presentaría el 30 de abril de 2026, por lo que se haría público a la brevedad posible en los plazos y términos que establece la Circular Única.

Mediante evento relevante de fecha 04 de junio de 2026, el Fideicomiso informó al público inversionista a través de la BMV que el Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar cambió su razón social de “PINEBRIDGE DE MÉXICO”, S. de R.L. de C.V. a “HERON VIEW DE MÉXICO”, S. de R.L. de C.V.

Factores de riesgo:

Los riesgos e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles o al Patrimonio del Fideicomiso. Existen otros riesgos e incertidumbre que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador, de las Inversiones y por lo tanto en la capacidad de pago del Fiduciario.

El presente Reporte Anual contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este Reporte Anual pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “puede”, “será”, “creer”, “continuar”, “debería”, “objetivo”, “proyecto”, “anticipar”, “calcular”, “esperar”, “estimar”, “intención”, o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados.

(a) Riesgos relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones

- Responsabilidad limitada

El Fiduciario será responsable ante los Tenedores por el pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles hasta por el monto de los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles sólo podrán tener, sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, reclamaciones contra los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en ningún caso, existirá responsabilidad a cargo del Fiduciario por lo que hace al pago de dichas cantidades.

Del mismo modo, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni sus Afiliadas, tienen responsabilidad alguna de pago por las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a reclamar al Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común o el Intermediario Colocador el pago de dichas cantidades.

- Operación del Fideicomiso

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso depende en gran medida de la labor del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones bajo el Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no podrá funcionar como se tenía contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores. Adicionalmente, en el caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores.

- Subordinación de las Distribuciones a los gastos directos del Fideicomiso

Existen gastos relacionados con el Fideicomiso que son indispensables para su operación y para cumplir con las disposiciones legales aplicables. Entre los gastos de Fideicomiso se incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo, a los Valuadores Independientes y los necesarios a las autoridades regulatorias para mantener el registro en el RNV y listado de los Certificados Bursátiles en la BMV. El Fiduciario podría realizar los pagos de los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de pagar Distribuciones a los Tenedores.

- Riesgo cambiario

El Fideicomiso invierte en sociedades de inversión en instrumentos de deuda ligados exclusivamente a Dólares. No obstante, las Distribuciones a ser realizadas a los Tenedores serán en Pesos. El Administrador no tiene la obligación de instruir al Fiduciario que celebre operaciones de cobertura cambiaria para proteger, en todo o en parte, el valor en Pesos de la inversión de los Tenedores en los Certificados Bursátiles. En caso de que exista una devaluación del Dólar frente al Peso durante la vida del Fideicomiso, las Distribuciones que se hagan a los Tenedores en Pesos resultarían afectadas adversamente por las diferencias en el tipo de cambio.

- Riesgo de inexistencia de proyectos de contratos de inversión y desinversión.

Las Inversiones y Desinversiones en las Sociedades Promovidas pueden llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a la negociación que se lleve a cabo con las respectivas contrapartes. Dichas negociaciones serán documentadas en contratos de inversión y desinversión los cuales serán redactados y negociados por abogados de reconocido prestigio.

- Riesgo de que el Patrimonio del Fideicomiso pueda ser utilizado para el pago de indemnizaciones.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los recursos de inversión 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 los Contratos 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 recursos disponibles para realizar Distribuciones y para fondear Inversiones se verían reducidos, lo que podrá afectar negativamente las cantidades que los Tenedores los Certificados Bursátiles de otra forma hubieran tenido derecho a recibir.

- Riesgo de que, en caso de contratación de la Línea de Crédito, la Amortización de Créditos tiene prelación sobre el pago del Monto Distribuible a los Tenedores.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Monto Distribuible que corresponda a los Certificados Bursátiles será utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de Amortizaciones de Créditos que no hayan sido pagados conforme a las Cláusulas 11.2(c) y 11.6(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso, y posteriormente distribuido a los Tenedores.

(b) Riesgos relacionados con las Inversiones

- Riesgo de estacionalidad o ciclicidad en los ingresos, según los diversos sectores en los que invierta el Fideicomiso

Las Sociedades Promovidas están sujetas 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. Los Activos podrán estar sujetos a riesgos derivados de sus características particulares, incluyendo su integración, utilización, ubicación, entre otros. Dichos riesgos pueden incluir riesgos relacionados con la prestación de los servicios, riesgos de competencia en el sector en el que operan, riesgos relacionados con la estacionalidad de sus ingresos y riesgos políticos o geográficos particulares a las regiones en las que participan.

En el caso que se actualicen dichos riesgos, la situación financiera, operativa o resultados de las Sociedades Promovidas o el valor de los Activos 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.

- Riesgo de que el desempeño del Fideicomiso sea similar al del Administrador

Los resultados operativos del Fideicomiso dependerán de las recomendaciones hechas por el Administrador, así como de las decisiones tomadas por los órganos de gobierno respectivos, respecto a las oportunidades de inversión, Inversiones y Desinversiones que realice de tiempo en tiempo y por las condiciones del mercado y el desempeño de los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso. La información existente en este Reporte Anual sobre el Administrador, o sus

accionistas, directivos y funcionarios, no garantiza el desempeño del Fideicomiso, la existencia de liquidez en el Fideicomiso o el pago de Distribuciones. Cualquier estimación de los resultados del Fideicomiso puede resultar distinta en la realidad, ya que no existe la garantía de que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un desempeño similar al que hayan tenido otras inversiones administradas por el Administrador, o sus accionistas, directivos y funcionarios.

- No se tiene conocimiento previo de los Vehículos de Inversión y de las Sociedades Promovidas en las cuales el Fideicomiso invertirá y los Criterios de Elegibilidad no serán revisados por un experto independiente

Si bien es cierto que el Fideicomiso tiene establecidos Criterios de Elegibilidad para llevar a cabo Inversiones en los Vehículos de Inversión y Sociedades Promovidas, al momento de la Emisión ni el Administrador ni el Fiduciario, tienen conocimiento de los Vehículos de Inversión y las Sociedades Promovidas en las que se llevarán a cabo las Inversiones, por lo cual los Tenedores deberán tomar en consideración que no se dispone de información que les permita hacer una evaluación de las mismas previamente a la realización de la oferta pública. Asimismo, ningún experto independiente revisara que las Inversiones cumplan con los Criterios de Elegibilidad establecidos.

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no se dispone de información que les permita hacer una evaluación de los Vehículos de Inversión y Sociedades Promovidas previamente a la realización de la oferta pública, además, durante la vida de la Emisión, las Inversiones en los Vehículos de Inversión y Sociedades Promovidas pueden modificarse. Las Inversiones en capital privado se encuentran sujetas a determinados riesgos que los inversionistas deben conocer antes de adquirir los Certificados Bursátiles.

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará por acciones (u otros derechos similares) representativas del capital social de los Vehículos de Inversión del portafolio, de las cuales no se tiene conocimiento previo, ya que no se sabe de antemano en qué entidad se invertirá.

El incumplimiento de los Criterios de Elegibilidad o las políticas de inversión con posterioridad a la realización de una Inversión, podría afectar adversamente a los Tenedores, ya que podría contravenir el régimen de inversión de ciertos inversionistas o en el incumplimiento con el régimen fiscal aplicable.

- No existe un calendario de inversión definido u obligatorio

El Administrador procurará que el Fideicomiso realice las Inversiones durante el Período de Inversión, sin embargo, no existe certeza de que puedan realizarse dichas Inversiones dentro del Período de Inversión.

De acuerdo con lo anterior, y debido a que no existe un calendario de inversión predeterminado, no existen consecuencias que sean generadas por el hecho que no se realice un número determinado de Inversiones durante el Período de Inversión.

No se cuenta con un calendario de inversión preestablecido para realizar las Inversiones y Desinversiones. Asimismo, no hay garantía de que se vayan a realizar Inversiones o Desinversiones, se desconoce la fecha en la que los Tenedores, en su caso podrían recibir Distribuciones resultado de las Desinversiones que se realicen.

(c) Riesgos relacionados con la estructura del instrumento

- La inversión del Patrimonio del Fideicomiso es incierta; no garantiza rendimientos, ni que el valor de los Certificados Bursátiles será reembolsado a los Tenedores

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la habilidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y concluir oportunidades de inversión. No hay garantía de que el Administrador podrá ubicar dichas oportunidades de inversión, de que podrá implementarlas, ejecutarlas y concluir las con éxito. Conforme a lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, e incluso perderse en su totalidad.

Los Tenedores deben considerar que al invertir en los Certificados Bursátiles no tienen asegurado el reembolso del principal invertido, ni el pago periódico de cualquier otra cantidad.

No hay garantía alguna de que los Tenedores recuperarán cualquier parte del capital invertido o recibirán cualesquiera distribuciones en términos de los Certificados Bursátiles. La inversión en los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con diferentes características que aquellas de instrumentos de deuda y conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión descrita en el Prospecto. La estrategia de inversión implica ciertos riesgos que podrían afectar el valor de los Certificados Bursátiles, mismos que podrán resultar en la pérdida de la totalidad del capital invertido. Las distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el monto de las mismas están sujetos a ciertos riesgos derivados de la estructura de la operación y las inversiones respectivas, cuyos términos específicos no se conocen actualmente.

Cualesquiera distribuciones podrían ser objeto de retenciones de impuestos u otros pagos de impuestos, que podrían afectar significativamente las cantidades que los Tenedores tendrán derecho a recibir. Las distribuciones también podrían verse afectadas por el pago de gastos, comisiones e indemnizaciones derivadas de las desinversiones.

- No hay un rendimiento preestablecido y podrán no existir rendimientos al amparo de las Inversiones

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados al Fideicomiso y para hacer Distribuciones a los Tenedores. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo de las Inversiones del negocio de las Sociedades Promovidas correspondientes, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones, u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podrá no contar con recursos para realizar Distribuciones a los Tenedores.

- Pérdida de la Inversión

Aun cuando el Grupo Heron View cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso realiza y pretende hacer en el futuro, no puede haber certeza respecto del éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, como los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, por lo que se puede ver afectado el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

- Riesgo de la inexistencia de un periodo de inversión y desinversión definido

El Administrador procurará que el Fideicomiso realice las Inversiones durante el Periodo de Inversión sin embargo, no existe certeza de que puedan realizarse dichas Inversiones dentro de este periodo.

De acuerdo a lo anterior, y debido a que no existe un calendario de inversión predeterminado, no existen consecuencias que sean generadas por el hecho que no se realice un número determinado de Inversiones durante el Periodo de Inversión. No se cuenta con un calendario de inversión preestablecido para realizar las Inversiones y Desinversiones. Asimismo, no hay garantía de que se vayan a realizar Inversiones o Desinversiones.

Vigilar en todo momento que el Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y, en su caso, los oficios emitidos por el Servicio de Administración Tributaria.

- Riesgos Fiscales

(i) **ISLR.** Existe el riesgo de que se modifiquen las disposiciones contenidas actualmente en la LISR, de tal forma que desaparezcan los regímenes contenidos en los artículos 192 y 193 de la LISR y las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, lo que derivaría en que el régimen aplicable al Fideicomiso cambiaría al contenido en el artículo 13 de la LISR, el cual establece que

cuando se realicen actividades empresariales a través de un fideicomiso, la institución fiduciaria determinará en los términos del Título II de dicha ley el resultado o la pérdida fiscal de las actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta del conjunto de los fideicomisarios las obligaciones señaladas en la misma ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Lo anterior pudiere tener un efecto adverso sobre la constitución de las reservas y Distribuciones, así como en la aplicación de flujos y recursos.

En este caso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio la parte del resultado fiscal que corresponda a las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, y acreditarán en esa misma proporción el monto de los pagos provisionales efectuado por el fiduciario. En su caso, la pérdida fiscal derivada de las actividades realizadas a través del fideicomiso sólo podría ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través del mismo fideicomiso.

Asimismo, existe el riesgo de que las autoridades fiscales tomen la posición de considerar al Fideicomiso como un fideicomiso no sujeto a las disposiciones de los artículos 192 y 193 de la LISR, lo cual resultaría en la necesidad de cumplir con ciertos pagos, trámites y otras obligaciones fiscales por parte del Fideicomiso y eventualmente por algunos Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Esta situación pudiera presentarse en caso de que se dieran los siguientes supuestos:

- (a) Que las acciones de las Sociedades Promovidas que se adquieran se enajenen antes de haber transcurrido al menos un periodo de dos años contado a partir de la fecha de su adquisición.
- (b) Que no se distribuya al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba el fideicomiso en el año, a más tardar dos meses después de terminado el mismo, conforme a la mecánica establecida en las disposiciones fiscales.
- (c) Que no se inviertan los recursos del Fideicomiso en las inversiones permitidas por el 192 de la LISR, así como con lo establecido en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Respecto de la cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 193 de la LISR.

En este caso, el Patrimonio del Fideicomiso se vería expuesto a las imposiciones que las autoridades hacendarias pudieren tener en relación con el cumplimiento que hiciera el Fiduciario de las obligaciones fiscales a su cargo y, en términos del último párrafo del artículo 13 de la LISR, dichas autoridades podrían considerar que los Tenedores estén obligados a responder por el incumplimiento de las obligaciones que por su cuenta debió cumplir el Fiduciario.

(ii) IVA. En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable estén sujetos al pago del IVA, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al IVA que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en los artículos 1, 9, 14 y 15 de la Ley del IVA.

Asimismo, los ingresos por dividendos y enajenación de acciones y valores, que genere el Fideicomiso y distribuya a los Tenedores de los Certificados Bursátiles derivados de las Inversiones, no estarán gravados para efectos del IVA. Los ingresos por prestación de servicios independientes que en su caso llegue a obtener el Fideicomiso sí serán objeto de IVA.

Adicionalmente, cualesquiera distribuciones podrían ser objeto de retenciones de impuestos u otros pagos de impuestos, que podrían afectar significativamente las cantidades que los Tenedores tendrán derecho a recibir. Las distribuciones también podrían verse afectadas por el pago de gastos, comisiones e indemnizaciones derivadas de las Desinversiones.

- Concurso Mercantil

Existe el riesgo de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales. De ser este el caso, el Fideicomiso podría ser sujeto de un procedimiento de concurso mercantil si los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso resultasen insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario. Los Tenedores tendrían que

comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus derechos y su prelación en el pago. La Ley de Concursos Mercantiles podría afectar la distribución de los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la posible ineficacia de Distribuciones recibidas por los Tenedores de parte del Fiduciario.

- Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en UDIs. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago de los Certificados Bursátiles, sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles en la fecha de liquidación. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

- Ausencia de un dictamen de calificación crediticia

De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV.

- Imposibilidad para determinar el rendimiento de los Certificados Bursátiles

No existe una tasa de rendimiento aplicable a la Emisión de los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones serán consideradas como un único rendimiento que recibirán los Tenedores. Existe incertidumbre para poder determinar los ingresos futuros del Fideicomiso y, por lo tanto, las Distribuciones dependerán del Patrimonio del Fideicomiso y serán determinadas por el Administrador, entre otros, durante el transcurso de la Emisión. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para hacer Distribuciones, los Tenedores no recibirán rendimiento alguno sobre su inversión.

- El rendimiento de Inversiones que corresponda a los Tenedores será menor al rendimiento bruto derivado de las inversiones y desinversiones en las Inversiones

Los Tenedores deben estar conscientes de que en caso de que llegaran a obtenerse beneficios económicos derivados de las Inversiones y Desinversiones, dichos beneficios no corresponderán en su totalidad a los Tenedores. El Patrimonio del Fideicomiso será utilizado, entre otros fines, para el pago de gastos, las Distribuciones a los Tenedores y la Comisión por Administración al Administrador bajo los Términos y Condiciones de Administración. Además, la tasa interna de retorno de las Distribuciones que reciban los Tenedores será calculada neta de todos los costos de inversión, gastos e impuestos pagados por las Sociedades Promovidas.

- Resultado de inversión en Inversiones Permitidas

Antes de realizar las Inversiones, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, invertirá los recursos que se encuentren en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso de realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa.

- Riesgo de valuación

Dada la naturaleza de las Inversiones, la valuación de las mismas podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de la propia Inversión. Con respecto a la valuación de los Certificados Bursátiles, en todo caso, los criterios que el Valuador de los Certificados Bursátiles utilice deberán seguir una metodología con base en estándares internacionales para la valuación de este tipo de instrumentos.

Aunque algunos de los elementos que influyen en la existencia y monto de las Distribuciones a los Tenedores pueden medirse o proyectarse con márgenes de error existen otros elementos que son difíciles o imposibles de determinar, lo que impide a los proveedores de precios hacer una valuación con certidumbre de los Certificados Bursátiles.

- *El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario*

En virtud de que el emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración.

- *No existe obligación de pago de principal ni de intereses. Sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.*

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo en el caso del Fiduciario, con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer Distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar el pago de dichas cantidades.

- *No se garantiza que los Certificados Bursátiles puedan ser amortizados en su totalidad durante la vida de la Emisión ni en la Fecha de Vencimiento.*

Los montos distribuidos a los Tenedores por el Fideicomiso se aplicarán primero para amortizar los Certificados Bursátiles y, posteriormente, para hacer distribuciones a los Tenedores. No se puede asegurar que el Fideicomiso recibirá flujos suficientes de las Inversiones para amortizar la totalidad de los Certificados Bursátiles durante la vida de la Emisión ni en la Fecha de Vencimiento.

- *Dificultad para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Vencimiento.*

Al vencimiento de los Certificados Bursátiles, la venta o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se deberá de realizar de conformidad con las reglas establecidas en el Contrato de Fideicomiso. No existe certeza de que en la Fecha de Vencimiento, 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 favorable), en cuyo caso, cualquier Distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber Distribuciones en lo absoluto.

- *En caso de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso por un Caso de Incumplimiento, los acreedores del Fideicomiso tendrán preferencia sobre los Tenedores, y la liquidación del mismo podría ser difícil.*

En caso de que se decretara la liquidación del Fideicomiso derivado de un Caso de Incumplimiento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los acreedores del Fideicomiso podrían tener preferencia sobre los Tenedores de los Certificados Bursátiles en el pago de sus deudas, e interferir con la liquidación del Fideicomiso, por lo que la liquidación del Fideicomiso podría ser difícil de existir acreedores del Fideicomiso distintos a los Tenedores.

Para mayor información relacionada con los factores de riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso y en general la Emisión, favor de consultar la sección 3. *Factores de Riesgo*, del Prospecto.

(d) Riesgos relacionados con la estructura del instrumento

- Epidemias, pandemias y otras enfermedades infecciosas.

Cualquier brote de cualquier virus, como el COVID-19 que se originó en Wuhan, China, a finales de 2019, o la recurrencia del brote de influenza aviar, influenza AH1N1, el síndrome respiratorio agudo grave (SARS) u otros eventos adversos relacionados con la salud pública, podría tener un efecto adverso significativo en nuestro negocio. El brote de otras epidemias similares o incluso pandemias como el Coronavirus podría llevar a la implementación de medidas restrictivas de salud pública, como las cuarentenas, que pudieran eventualmente afectar negativamente nuestras actividades y resultados de operación.

Asimismo, la declaración de una emergencia sanitaria en México u otros países, o la adopción de medidas preventivas para evitar su propagación entre la población en general, podrían resultar en que la economía en general se vea afectada por una disminución en el consumo o en el acceso a bienes y servicios de primera necesidad o circunstancias adicionales imprevisibles. En caso de ocurrir este tipo de eventualidades, éstas podrían resultar en un el Patrimonio del Fideicomiso y resultados de operación.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no ha emitido valores distintos a los Certificados Bursátiles a los que hace referencia el presente Reporte Anual.

En relación con Certificados Bursátiles, el Fiduciario tiene obligación de revelar en forma periódica y continua a la CNBV, a la BMV y al público en general, cierta información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica.

Durante los últimos tres ejercicios y a la fecha del presente Reporte Anual, el Fiduciario considera que, en relación con los Certificados Bursátiles, ha revelado aquella información requerida conforme a la legislación aplicable, de forma periódica, completa y oportuna, así como la información relacionada con eventos relevantes e información periódica requerida en términos de la LMV y de la Circular Única.

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

Al 31 de diciembre de 2025, no se han realizado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos obtenidos derivados de las emisiones subsecuentes mencionadas en la sección 2. Estructura de la Operación inciso A) Patrimonio del Fideicomiso i) Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos del presente Reporte Anual, han sido destinados por el Fideicomiso para realizar Inversiones, cumplir con compromisos de Inversión previamente adquiridos y autorizados, así como para solventar Gastos de Mantenimiento y Gastos de Colocación, lo anterior, en términos del Contrato de Fideicomiso, para el cumplimiento con los fines del mismo y de conformidad con la Legislación Aplicable.

Documentos de carácter público:

El Fideicomiso pone este documento y/o cualquiera de sus anexos a disposición del gran público inversionista y otros interesados, a través de su divulgación en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet):

www.bmv.com.mx

www.cnbv.gob.mx

Adicionalmente, el inversionista podrá consultar el presente Reporte Anual en la página de Internet del Fiduciario en la siguiente dirección: <https://www.citigroup.com/global/about-us/global-presence/es-MX/mexico>

Asimismo, y a solicitud del inversionista, se otorgarán copias de dicho Reporte Anual a través de Robbert Machielsen en las oficinas de Heron View Partners e en los teléfonos +52-55-7604-5502 y en la siguiente dirección de correo electrónico: Robbert.machielsen@heronviewpartners.com

Así también del Fiduciario, las personas encargadas serán Aída Ramos García y Estefani Pinacho Colmenares, con domicilio ubicado en Torre Anseli, Avenida Revolución número 1267, Piso 11, Colonia los Alpes, Álvaro Obregón, C.P. 01010, Ciudad de México, México, teléfonos (55) 2262 5984 y (55) 2262 5956 y correo electrónico aida.ramosgarcia@citi.com y estefani.pinacho@citi.com

Así también el Representante Común, las personas encargadas serán Cesar David Hernández Sánchez y/o Alejandra Tapia Jiménez, con domicilio ubicado en avenida Paseo de la Reforma, núm. 284, piso 9, col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, México, teléfonos (55) 5231 0848 y (55) 5231 0161 y correos electrónicos cdhernandez@monex.com.mx y altapia@monex.com.mx.

Este Reporte Anual contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario han verificado que la información proveniente de otras fuentes o los métodos utilizados para su preparación sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

Estado de Situación Financiera

A continuación, se presenta, expresado en Pesos, el estado de situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Lo anterior, en el entendido que se adjuntan como **Anexo A** los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable F/17156-3
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos)

	31 de Diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 56,472,150	\$ 39,239,493	\$ 71,300,950
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,368,084,118	1,378,249,017	1,969,863,117
Pagos anticipados	656,959	266,725	253,089
Cuenta por cobrar	-	-	-
Cuentas por cobrar de activos financieros	-	-	48,406,411
Partes relacionadas	-	-	-
Total del activo	\$ 1,425,213,227	\$ 1,417,755,235	\$ 2,089,823,567
Pasivo			
Distribuciones de Rendimiento pagaderas	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar	\$ 3,128,236	\$ 2,776,820	\$ 3,019,585
Partes relacionadas	900,300	917,686	3,789,500
Cuenta por pagar de activos financieros	-	-	-
Total del pasivo	4,028,536	3,694,506	6,809,085
Patrimonio			
Patrimonio	482,084,649	482,084,649	1,030,075,205
Resultados acumulados	939,100,042	931,976,080	1,052,939,277
Total del Patrimonio	1,421,184,691	1,414,060,729	2,083,014,482
Total del Pasivo y Patrimonio	\$ 1,425,213,227	\$ 1,417,755,235	\$ 2,089,823,567

A continuación, se presenta una breve explicación de las variaciones en los saldos de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 en comparación con los saldos al 31 de diciembre de 2024 mencionados en la tabla anterior:

<u>Descripción</u>	<u>Variación 2024 a 2025</u>	<u>Explicación</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$17,232,657.00	Aumento explicado por el flujo neto positivo de actividades de operación, junto con el efecto neto de las partidas de pasivo circulante.
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	\$-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-\$10,164,899.00	Distribuciones netas recibidas por venta de vehículos de inversión y nuevas inversiones (Índigo y parcial de Actinver)
Pagos anticipados	\$390,234.00	Comisión anual representante común y Fiduciario.
Cuentas por cobrar	\$-	-
Cuentas por cobrar de activos financieros	\$-	-
Total de activo	\$7,457,992.00	Impacto combinado de los rubros de activos descritos anteriormente
Cuentas por pagar	\$351,416.00	Honorarios contables y de auditoría.
Partes relacionadas	-\$17,386.00	Ajuste de saldo por pagar al administrador conforme al incremento inflacionario.
Total de pasivo	\$334,030.00	Impacto combinado de cuentas por pagar y partes relacionadas.
Activos netos atribuibles a los Tenedores	\$7,123,962.00	Impacto combinado de todos los rubros de activos y pasivos descritos anteriormente.

Estado de Resultados Integral

A continuación, se presenta, expresado en Pesos, el estado de resultados integral del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Lo anterior, en el entendido que se adjuntan como Anexo A los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable F/17156-3

Estado de Resultados Integral

Por los años meses terminados el 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos)

	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023
Ingresos por intereses	\$ 1,879,688	\$ 2,384,734	\$ 8,134,471
Ingresos por dividendos	-	-	-
Cambios en el valor razonable de activos financieros	65,966,109	(282,324,765)	(3,606,623)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-
Ganancia realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	-	-	-
Ganancia (Pérdida) realizada por venta de activos financieros	(77,848,862)	266,787,813	50,377,373
Pérdida realizada por venta de instrumentos financieros	-	-	-
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	31,193,712	(100,372,723)	(171,659,442)
Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	-	-	-
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	(956,640)	5,863,525	(4,044,140)
(Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-
Cambios en Distribuciones de Rendimiento no realizadas	-	-	-
Pérdida realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	-	-	-
Ingresos por intereses de subscripción	-	-	-
Otros ingresos	20,234,007	(107,661,416)	(120,798,361)
Gastos de administración:			
Comisión por administración	(7,479,256)	(8,001,763)	(11,123,716)
Honorarios profesionales	(5,630,789)	(5,300,018)	(6,013,196)
	(13,110,045)	(13,301,781)	(17,136,912)
Otros ingresos integrales			
	31,193,712	(381,796,619)	(120,798,361)
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	7,123,962	(120,963,197)	(137,935,273)
Retenciones de impuesto sobre la renta sobre intereses	-	-	-
Resultado integral	\$ 7,123,962	\$ (120,963,197)	\$ (137,935,273)

A continuación, se presenta una breve explicación de las variaciones en los saldos al 31 de diciembre de 2025 en comparación con los saldos al 31 de diciembre de 2024 mencionados en la tabla anterior:

<u>Descripción</u>	<u>Variación 2024 a 2025</u>	<u>Explicación</u>
Ingresos por intereses	-\$505,046.00	Menor saldo de efectivo mantenido a lo largo de 2024, lo que disminuyó la cantidad de ingresos por

		intereses ganados.
Ingresos por dividendos	\$-	-
Cambios en el valor razonable de activos financieros	\$348,290,874.00	Variación neta en aportes y distribuciones de las Inversiones así como alza en revaluaciones de las Inversiones.
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	\$-	-
Ganancia realizada por venta de activos financieros	-\$344,636,675.00	Ganancia realizada por las distribuciones de Venture Innovation Fund II, LP y Alta Growth Capital, Mexico Fund II, LP en 2024 y pérdida originada en 2025 por la salida de Índigo 1.
Ganancia (Pérdida) realizada por venta de instrumentos financieros	\$-	-
(Pérdida) Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	\$131,566,435.00	Efecto debido a la apreciación del Peso a lo largo del año 2025.
(Pérdida) Ganancias realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	\$-	-
(Pérdida) Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalente de efectivo	-\$6,820,165.00	Disminución en la ganancia por conversión de moneda extranjera debido a la fluctuación desfavorable del tipo de cambio.
Ganancia realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	\$-	-
Ganancia realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	\$-	-
Ganancia (Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	\$-	-

Ingresos Netos	\$127,895,423.00	Impacto combinado de todos los rubros de ingresos netos descritos anteriormente.
Comisión por Administración	\$522,507.00	Disminución en la comisión por administración debido a una disminución en la base de capital invertido en 2025.
Honorarios profesionales	-\$330,771.00	Incremento debido a que se generaron más honorarios profesionales y honorarios de auditoría.
Total de gastos de administración	\$191,736.00	Impacto combinado de todas las partidas de gastos operativos explicadas anteriormente.
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	\$128,087,159.00	Impacto combinado de todos los rubros de ingresos y gastos de operación descritos anteriormente.
Retenciones de impuestos sobre la renta sobre intereses	\$-	Combinado en ingresos.
Incremento (Decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores.	\$128,087,159.00	Impacto combinado de todos los rubros de ingresos y gastos de operación netos de impuestos sobre la renta descritos anteriormente.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

El Fideicomiso emitió 4'220,000 (cuatro millones doscientos veinte mil) Certificados Bursátiles Originales por \$422,000,000.00 (cuatrocientos veintidós millones de Pesos 00/100 M.N.), mismos que fueron emitidos el 2 de agosto de 2012. Los Certificados Bursátiles Originales tuvieron un precio de colocación de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2012-003 en el RNV y listados en la BMV.

El día 28 de septiembre de 2012 de conformidad con la Cláusula 3.1 inciso (e) del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la Emisión de 1'142,500 (un millón ciento cuarenta y dos mil quinientos) Certificados Bursátiles Adicionales, por un monto de \$114,250,000.00 (ciento catorce millones doscientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2012-005 en el RNV y listados en la BMV.

El día 2 de julio de 2014, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la primera Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 1,950,013 (un millón novecientos cincuenta mil trece) Certificados Bursátiles, por un monto de \$195,001,300.00 (ciento noventa y cinco millones un mil trescientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2014-019 en el RNV y listados en la BMV.

El día 6 de noviembre de 2014, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la segunda Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 3,230,015 (tres millones doscientos treinta mil quince) Certificados Bursátiles, por un monto de \$323,001,500.00 (trescientos veintitrés millones un mil quinientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2014-022 en el RNV y listados en la BMV.

El día 28 de abril de 2015, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la tercera Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 3,295,013 (tres millones doscientos

noventa y cinco mil trece) Certificados Bursátiles, por un monto de \$329,501,300.00 (trescientos veintinueve millones quinientos un mil trescientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2015-028 en el RNV y listados en la BMV.

El día 25 de noviembre de 2015, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la cuarta Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 5,000,013 (cinco millones trece) Certificados Bursátiles, por un monto de \$500,001,300.00 (quinientos millones mil trescientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2015-033 en el RNV y listados en la BMV.

El día 29 de abril de 2016, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la quinta Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 3,000,015 (tres millones quince) Certificados Bursátiles, por un monto de \$300,001,500.00 (trescientos millones mil quinientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2016-042 en el RNV y listados en la BMV.

El día 12 de enero de 2017, de conformidad con el inciso (B) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se llevó a cabo la sexta Llamada de Capital del Fideicomiso, la cual consistió en la Emisión Subsecuente de 4,974,902 (cuatro millones novecientos setenta y cuatro mil novecientos dos) Certificados Bursátiles, por un monto de \$ 497,490,200.00 (cuatrocientos noventa y siete millones cuatrocientos noventa mil doscientos Pesos 00/100 M.N.), y fueron inscritos con el No. 0181-1.80-2016-057 en el RNV y listados en la BMV.

Considerando lo anterior, al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha existen 26,812,471 (veintiséis millones ochocientos doce mil cuatrocientos setenta y un) Certificados Bursátiles en circulación, a un precio de colocación de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por lo que equivalen a una cantidad de \$2,681,247,100.00 (dos mil seiscientos ochenta y un millones doscientos cuarenta y siete mil cien Pesos 00/100 M.N.).

Desempeño de los activos

Véase la sección 2. *Estructura de la Operación A) Patrimonio del Fideicomiso* del presente Reporte Anual para información relacionada con el desempeño de los activos.

Índices y Razones Financieras

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Pasivos/Activos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01
Patrimonio/Activos	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	0.99	0.99
Activos de Corto Plazo/Pasivos Totales	14.18	10.69	17.62	14.13	5.54	17.44	12.11	9.29	63.91	130.60	60.85	50.36	103.77	162.18
Utilidad Neta/Activos ⁽¹⁾	0.00	(0.05)	(0.05)	(0.15)	0.19	0.07	0.03	0.10	0.02	0.15	0.10	(0.01)	(0.07)	(0.17)
Utilidad Neta/Patrimonio ⁽²⁾	0.00	(0.05)	(0.05)	(0.14)	0.19	0.07	0.03	0.10	0.02	0.16	0.10	(0.01)	(0.06)	(0.16)

⁽¹⁾ Las razones utilizadas en este apartado se calculan utilizando el promedio de activos totales.

⁽²⁾ Las razones utilizadas en este apartado se calculan utilizando el promedio ponderado de activos netos.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 31 de diciembre de 2025, la composición de los activos del Fideicomiso es como sigue:

Durante el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021, el Patrimonio del Fideicomiso se encontraba compuesto de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Compromiso Total	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000
Aportación inicial para la constitución del Fideicomiso	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10
Recursos provenientes de la emisión de certificados	2,681,247,100	2,681,247,100	2,681,247,100	2,681,247,100	2,681,247,100
Gastos de emisión	(70,268,586)	(70,268,586)	(70,268,586)	(70,268,586)	(70,268,586)
Distribuciones a los tenedores	(2,128,893,875)	(2,128,893,875)	(1,580,903,319)	(1,504,068,441)	(1,282,740,839)
Ingresos por intereses neto de retenciones de impuestos	55,965,848	54,086,160	51,701,426	43,566,955	40,482,332
Ingresos por dividendos	59,050,636	59,050,636	59,050,636	59,050,636	29,353,786
Comisión por Administración	(252,884,018)	(245,404,762)	(237,402,999)	(226,279,283)	(211,683,629)
Honorarios	(103,423,343)	(97,792,554)	(92,492,536)	(86,479,340)	(80,689,258)
Ingresos (Gastos) por intereses de subscripción	15,082,272	15,082,272	15,082,272	15,082,272	15,082,272
Cambios en el valor razonable de activos financieros	753,574,146	687,608,037	969,932,802	973,539,425	1,442,936,032
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-
Ganancia realizada por venta de activos financieros	720,659,345	798,508,207	531,720,394	481,343,021	481,343,021
Ganancia (Pérdida) realizada por venta de instrumentos financieros	1,423,302	1,423,302	1,423,302	1,423,302	1,423,302
Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera	(258,369,477)	(288,606,549)	(194,097,351)	(18,393,769)	6,909,547
Ganancia (Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera	(51,978,669)	(51,978,669)	(51,978,669)	(51,978,669)	(51,978,669)
Activos netos atribuibles a los tenedores	\$ 1,421,184,691	\$ 1,414,060,729	\$ 2,083,014,482	\$ 2,297,784,633	\$ 3,001,416,421

Variación en saldo y en número de activos

Efectivo y equivalentes de efectivo

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2025, la parte disponible de los bienes fideicomitidos ha sido invertida exclusivamente en Inversiones Permitidas como valores gubernamentales con plazo de vencimiento de 1 (uno) a 3 (tres) días principalmente, mismos que cuentan con gran liquidez y son fácilmente convertibles en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2025, los recursos fueron invertidos en Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria), a una tasa de 4.75% y un promedio en el trimestre de 5.10%.

A continuación, se detallan los rendimientos de los valores fideicomitidos devengados en el periodo del reporte, así como el saldo en las cuentas al 31 de diciembre de 2025:

Activos	Monto
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$56,472,150
Instrumentos financieros	0
Inversiones en Vehículos de Inversión	1,368,084,118
Pagos anticipados	656,959
Cuenta por cobrar	0
TOTAL	\$1,425,213,227

Pagos anticipados

A continuación, se detallan los pagos anticipados restantes al 31 de diciembre de 2025 y el periodo de amortización.

	Monto	Periodo Restante de Amortización
Comisión anual del Representante Común	\$276,955	1/1/2025-31/07/2025
Comisión anual del BMV	-	1/4/2025-31/12/2025
Comisión anual de la CNBV	-	1/4/2025-31/12/2025
Comisión anual del Fiduciario	380,004	1/4/2025-31/8/2025
Gastos de seguros	0	N/A
TOTAL	\$656,959	

Cuenta por cobrar de partes relacionadas

El Fideicomiso celebró un Contrato de Coinversión con el Administrador para que, directa o indirectamente co-invierta en todas las Inversiones del Fideicomiso. De acuerdo con este contrato, los costos relacionados a las Inversiones serán compartidos en 95% por el Fideicomiso y en 5% por el co-inversionista. Al 31 de diciembre de 2025, el co-inversionista no tiene adeudos con el Fideicomiso.

Distribuciones

Durante el periodo al que corresponde este Reporte Anual, no realizaron Distribuciones a los Tenedores.

Inversiones en Vehículos de Inversión

Conforme a cada uno sus compromisos adquiridos, el Fideicomiso invirtió recursos, respectivamente, en los Vehículos de Inversión durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025. La tabla incluida en el inciso (i.iv) *Estado de los Activos por Grado o Nivel de Cumplimiento* del presente Reporte detalla el porcentaje aportado por el Fideicomiso a cada Vehículo de Inversión.

Las inversiones en Vehículos de Inversión se valoran por su valor razonable, determinado por el Administrador. El Fideicomiso generalmente utiliza el valor neto de los activos proporcionado por los Vehículos de Inversión.

La mayoría de las inversiones fueron realizadas en dólares americanos y han sido valuadas al 31 de diciembre de 2025 como se muestra en el cuadro siguiente. El estimado de valor razonable es de \$1,368,084,118 (mil trescientos sesenta y ocho millones ochenta y cuatro mil ciento dieciocho Pesos 00/100 M.N.), incluyendo ganancias/pérdidas no realizadas por la conversión de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso invirtió recursos en los Vehículos de Inversión, mismos que se detallan en pesos en la siguiente tabla la cual cubre dichas Inversiones y el valor razonable a la fecha antes mencionada.

Inversión	Monto comprometido dólares americanos	Monto comprometido	Costo	Valor razonable	Técnicas de valuación	% del capital de los tenedores
Latin Idea México Venture Capital Fund III, LP	9,523,810	\$ 171,504,770	\$ 71,605,461	\$ 46,761,212	NAV	3.29%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	360,160,000	-	18,107,188	NAV	1.27%
Alsia México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	151,084,902	180,084,646	NAV	12.67%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	115,217,966	69,585,047	NAV	4.90%
Indigo 1, FICAP	10,000,000	180,080,000	-	-	NAV	0.00%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	360,160,000	87,072,791	3,693,996	NAV	0.26%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	180,080,000	165,443,906	148,846,204	NAV	10.47%
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	-	Market Approach	0.00%
H Ventures II, LP	7,500,000	135,060,000	-	32,891,414	NAV	2.31%
Activer Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	125,762,133	865,587,891	Market Approach	60.98%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso Banorte No. F/744950	-	100,000,000	-	-	Market Approach	0.00%
Docuforms S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	1,526,520	Market Approach	0.11%
	\$	2,326,557,009	\$ 884,317,261	\$ 1,368,084,118		

(Cifras en pesos mexicanos)

Resumen por el periodo comprendido entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2025:

Resultados	Monto
Ingresos por intereses neto de retenciones de impuestos	\$1,879,688
Ingresos por dividendos	-
Cambios en el valor razonable de activos financieros	65,966,109
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-
Pérdida realizada por venta de instrumentos financieros	-
Ganancia/(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera	30,237,072
Ganancia/(Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera	-
Ganancia realizada por venta de activos financieros	(77,848,862)
Cambios en Distribuciones de Rendimiento no realizadas	-
Gastos de administración	(13,110,045)
Pérdida realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	-
TOTAL	\$7,123,962

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

El saldo disponible proveniente de la colocación de \$2,607,664,905.00 (dos mil seiscientos siete millones seiscientos sesenta y cuatro mil novecientos cinco Pesos 00/100 M.N.), se constituyó del ingreso total proveniente de la colocación de los Certificados Bursátiles (de \$2,681,274,100.00 dos mil seiscientos ochenta y un millones doscientos setenta y cuatro mil cien Pesos 00/100 M.N.) menos i) los Gastos de Emisión y Colocación (incluyendo el IVA respecto de dichos Gastos de Colocación) por la cantidad de \$70,268,586.00 (setenta millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos ochenta y seis Pesos 00/100 M.N.); ii) la Reserva de Comisión por Administración por un monto de \$917,686.00 (novecientos diecisiete mil seiscientos ochenta y seis) Pesos 00/100 M.N.) o por un monto equivalente a la Comisión por Administración aplicable en el siguiente trimestre; y iii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento por un monto de \$2,776,820 (dos millones setecientos setenta y seis mil ochocientos veinte Pesos 00/100 M.N.). Al 31 de diciembre de 2025, estas reservas no se han reconstituido.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo en dicha cuenta es de \$18,289,683.24 (dieciocho millones doscientos ochenta y nueve mil seiscientos ochenta y tres Pesos 24/100 M.N.). El monto disponible en la Cuenta de Flujos será utilizado en actividades de operación del Fideicomiso o retenido para cumplir con las obligaciones y compromisos del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra el porcentaje invertido por el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión, respecto de los montos comprometidos al 31 de diciembre de 2025, incluyendo pérdidas o ganancias por los efectos en el cambio de la tasa. El monto comprometido restante será invertido a medida que los administradores de los fondos de capital privado realicen llamadas de capital de los Vehículos de Inversión.

Inversión	Monto comprometido dólares americanos	Monto comprometido	Costo	Valor razonable	Técnicas de valuación	% del capital de los tenedores
Latín Idea México Venture Capital Fund III, LP	9,523,810	\$ 171,504,770	\$ 71,605,461	\$ 46,761,212	NAV	3.29%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	360,160,000	-	18,107,188	NAV	1.27%
Alsis México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	151,084,902	180,084,646	NAV	12.67%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	115,217,966	69,585,047	NAV	4.90%
Índigo 1, FICAP	10,000,000	180,080,000	-	-	NAV	0.00%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	360,160,000	87,072,791	3,693,996	NAV	0.26%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	180,080,000	165,443,906	148,846,204	NAV	10.47%
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	-	Market Approach	0.00%
HI Ventures II, LP	7,500,000	135,060,000	-	32,891,414	NAV	2.31%
Activer Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	125,762,133	866,587,891	Market Approach	60.98%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso Banorte No. F/744950	-	100,000,000	-	-	Market Approach	0.00%
Douiformes S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	1,526,520	Market Approach	0.11%
		<u>\$ 2,326,557,009</u>	<u>\$ 884,317,261</u>	<u>\$ 1,368,084,118</u>		

(Cifras en pesos mexicanos)

Garantías sobre los activos

A la fecha del presente Reporte Anual, no existen, respecto del Fideicomiso, garantías reales sobre los bienes, derechos o activos fideicomitidos, o cualquier obligación de pago que éstos tengan. Por lo anterior, el presente rubro no es aplicable en este Reporte Anual.

Cargas y limitaciones

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no tiene activos, bienes o derechos fideicomitidos que se encuentren sujetos a algún gravamen, limitación o carga.

Desempeño de los valores emitidos

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha existen 26,812,471 (veintiséis millones ochocientos doce mil cuatrocientos setenta y un) Certificados Bursátiles en circulación, a un precio de colocación de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por lo que equivalen a una cantidad de \$2,681,247,100.00 (dos mil seiscientos ochenta y un millones doscientos cuarenta y siete mil cien Pesos 00/100 M.N.).

A la fecha del presente Reporte Anual, existieron las siguientes Distribuciones a los Tenedores:

Fecha de Pago	Monto pagado en Pesos	Concepto de pago	Número de Títulos en Circulación	Factor
15-mar-16	\$4,568,540.10	Dividendos	18,837,554	0.2425229995359
1-sep-16	\$ 22,649,044.77	Intereses de Suscripción (Ejercicio Fiscal; 2015 por \$18,257,530.77) / Dividendos (Ejercicio Fiscal; 2016 por 4,391,514.00)	21,837,569	1.03715962019399

06-oct-17	\$254,558,645.82	Dividendos, Capital e Intereses	26,812,471	9.499403901714
11-oct-19	\$122,437,251.46	Capital e Intereses	26,812,471	4.56642923585819
11-dic-20	\$114,582,255.92	Dividendos, Capital e Intereses	26,812,471	4.27346871238
12-nov-21	\$705,945,100.81	Dividendos, Capital e Intereses	26,812,471	26.32898328580
14-dic-21	\$58,000,000.00	Dividendos, Capital e Intereses	26,812,471	2.16317250283
21/sept-22	\$221,327,602.36	Dividendos, Capital e Intereses	26,812,471	8.25465144037
01/dic-23	\$76,834,877.54	Dividendos, Capital e Intereses	26,812,471	2.86563955780
15/mar-24	\$132,252,665.38	Dividendos y Capital	26,812,471	4.93250567544
19/dic-24	\$415,737,890.88	Dividendos y Capital	26,812,471	15.50539265404

El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Oferta permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la fecha en que los Certificados Bursátiles hayan sido amortizados en su totalidad y todos los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido distribuidos por el Fiduciario.

Contratos y acuerdos:

Durante el periodo que comprende el presente Reporte Anual, no se celebró ningún acuerdo verbal o escrito en el que se estipule la renuncia por parte de los Tenedores de los Certificados Bursátiles a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

Resumen del Contrato de Fideicomiso

Descripción

La Emisión fue realizada con base en el Contrato de Fideicomiso.

El 20 de julio de 2022, se celebró el tercer convenio modificatorio y de re-expresión al Contrato de Fideicomiso, cuyos términos más importantes se transcriben a continuación:

Partes

Son partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).
Administrador	Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.), o cualquier persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.
Fiduciario:	Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria).
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común
Fideicomisario en Segundo Lugar	Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.), respecto de las Distribuciones por Desempeño
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Fines del Fideicomiso

Los fines del Contrato de Fideicomiso (los “Fines del Fideicomiso”) son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación (i) realizar Inversiones en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Activos, Vehículos de Inversión y/o Deuda; (ii) administrar los Recursos de la Oferta de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 11.1(c), 13.1 o 13.1-Bis, según corresponda, y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores que el Administrador o el Comité Técnico, le instruya al Fiduciario, según sea requerido conforme al Contrato de Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (i) ser el único y legítimo propietario, tener, mantener y conservar la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia y conforme a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) de conformidad con la Legislación Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos (incluyendo la celebración de los Contratos de Colocación), solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados Bursátiles en el RNV con el fin de, y obtener todas las autorizaciones necesarias para, llevar a cabo la Emisión y oferta pública (o de cualquier otra índole) de los Certificados Bursátiles;
- (iii) de conformidad con la Legislación Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar, y llevar a cabo el listado de, los Certificados Bursátiles en la BMV así como para depositar, y llevar a cabo el depósito de, los Certificados Bursátiles en el Indeval;
- (iv) de conformidad con la Legislación Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, el listado de Certificados Bursátiles en la BMV y el depósito de los Certificados Bursátiles en el Indeval;

- (v) firmar el Acta de Emisión y Título en relación con las Aportaciones Iniciales e incrementar el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital, 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 y el RNV así como el canje del Título correspondiente, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable;
- (vi) en términos de la Legislación Aplicable, presentar toda la información y realizar todos los actos y gestiones y celebrar y firmar todos los documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes, y obtener todas las autorizaciones necesarias en relación con cada Llamada de Capital para actualizar el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV;
- (vii) en términos de lo establecido en el Contrato y los Términos y Condiciones de Administración, encomendar y permitir la administración de las Inversiones al Administrador y la realización de las Desinversiones;
- (viii) realizar las Inversiones, adquisiciones y Desinversiones, directa o indirectamente, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento con lo previsto en la Circular Única y el Régimen de Inversión de las SIEFORES, incluyendo Inversiones en Vehículos de Inversión que inviertan o adquieran, a su vez, en acciones de sociedades inscritas en el RNV. Lo anterior, siempre en cumplimiento de los términos establecidos en la Circular Única;
- (ix) mantener, administrar y votar, directa o indirectamente, las acciones o partes sociales, certificados bursátiles o cualquier otro instrumento del que sea titular el Fiduciario en Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión de conformidad con las instrucciones del Administrador, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin;
- (x) celebrar convenios de accionistas o acuerdos similares con las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión, así como con cualesquier otros accionistas o socios de Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión de conformidad con las instrucciones del Administrador;
- (xi) en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, tomar las acciones previstas en la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso;
- (xii) contratar, remover y sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador, y en caso de que el Auditor Externo sustituto no sea un Auditor Externo Pre-Aprobado, con la aprobación previa del Comité Técnico;
- (xiii) contratar, remover y sustituir a los Valuadores Independientes de conformidad con las instrucciones del Administrador, y en caso de que el Valuador Independiente no sea un Valuador Independiente Pre-Aprobado, con la aprobación previa del Comité Técnico;
- (xiv) contratar, remover y sustituir a los Asesores Fiscales Externos de conformidad con las instrucciones del Administrador, y en caso de que el Asesor Fiscal Externo no sea un Asesor Fiscal Externo Pre-Aprobado, con la aprobación previa del Comité Técnico;
- (xv) contratar, remover y sustituir a los Asesores Legales Externos de conformidad con las instrucciones del Administrador, y en caso de que el Asesor Legal Externo no sea un Asesor Legal Externo Pre-Aprobado, con la aprobación previa del Comité Técnico;
- (xvi) pagar, de conformidad con la instrucción del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Oferta, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, el pago de las cantidades pagaderas a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles, los Gastos de Colocación, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión y la Comisión por Administración;
- (xvii) previas instrucciones del Administrador, contratar, remover y sustituir a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los Fines del Fideicomiso;

- (xviii) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;
- (xix) presentar el aviso a que se refiere el último párrafo del artículo 16 de la Ley del IETU a más tardar el día 17 (diecisiete) del mes siguiente a la firma del Contrato de Fideicomiso, ya que, el Fideicomitente y los Fideicomisarios han optado por cumplir con sus obligaciones fiscales por su cuenta;
- (xx) firmar y presentar, previas instrucciones del Administrador, cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
- (xxi) establecer, mantener, administrar las Cuentas del Fideicomiso, así como cualquier otra sub-cuenta o registro contable, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (xxii) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso;
- (xxiii) otorgar los poderes a cualquier Persona que el Administrador designe por escrito, que sean necesarios o requeridos conforme a los Términos y Condiciones de Administración o para cumplir con los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador; en el entendido que en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, será el Representante Común el que tenga las facultades descritas en este inciso; en el entendido, además, que el Fiduciario no será responsable en ningún caso de los actos que dichos apoderados lleven a cabo en ejercicio de sus facultades conforme a dichos poderes;
- (xxiv) otorgar los poderes especiales en cuanto a su objeto, pero generales en cuanto a su alcance que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, a favor de las personas que el Representante Común le instruya, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xxv) designar, según las instrucciones del Administrador, a la persona o personas encargadas de la relación con los Tenedores, así como la persona o personas encargadas de cumplir con obligaciones del Fiduciario (incluyendo, sin limitación alguna, cualesquier obligaciones de revelación de información) conforme a la Legislación Aplicable; en el entendido de que cualesquier gastos relacionados con dichas actividades serán considerados como Gastos de Mantenimiento para efectos del Contrato de Fideicomiso;
- (xxvi) celebrar convenios modificatorios y firmar y, en su caso, presentar todo tipo de solicitudes, escritos y avisos ante las Autoridades Gubernamentales que sean aplicables, para modificar o reformar los términos de los Documentos de la Oferta de conformidad con la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (xxvii) contratar instrumentos financieros derivados, incluyendo la celebración de contratos de intercambio (*swaps*) y tope (*caps*), únicamente para efectos de cubrir posiciones en moneda extranjera o tasas de interés relacionados con Inversiones y no para fines especulativos;
- (xxviii) a través del despacho de contadores o de los apoderados designados para tales efectos, vigilar en todo momento que el Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y demás disposiciones u oficios emitidos por el Servicio de Administración Tributaria, así como en los demás oficios particulares que, en su caso, se obtengan por parte de las autoridades fiscales correspondientes; en el entendido que conforme a las instrucciones del Administrador, quien deberá contar con la previa autorización del Comité Técnico, 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 cambio dicha modificación o cambio de régimen fiscal aplicable;

- (xxix) en caso de remoción del Administrador, celebrar un Contrato de Administración Substituto con un administrador sustituto sustancialmente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración;
- (xxx) previa aprobación del Comité Técnico, contratar cualquier crédito o préstamo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (la “Línea de Crédito”), en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto;
- (xxxi) en general, llevar a cabo cualquier otra acción para cumplir los Fines del Fideicomiso antes mencionados, incluyendo las requeridas por el Administrador cuando no se contemplen expresamente en el Contrato de Fideicomiso, así como para cumplir cualesquier disposiciones de los Documentos de la Oferta o la Legislación Aplicable;
- (xxxii) cumplir, debida y puntualmente, el resto de sus obligaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso y en la Legislación Aplicable;
- (xxxiii) previa resolución de la Asamblea de Tenedores reducir el número de Certificados Bursátiles en circulación, sin que ello implique reducción alguna del Monto Máximo de la Emisión, ni cualesquier otra modificación a las condiciones de la Emisión, mediante el canje e intercambio de 1 (un) Certificado Bursátil por el número de Certificados Bursátiles en circulación que determine la propia Asamblea de Tenedores, mismos que serán cancelados en la fecha en que se realice el canje de los Certificados Bursátiles correspondientes;
- xxxiv) celebrar contratos de prestación servicios con Sociedades Promovidas, en cumplimiento de lo dispuesto en las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal que resulten aplicables;
- (xxxv) celebrar cualesquier contratos de coinvertión en términos de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, y suscribir cualesquiera otros documentos relacionados con los mismos;
- (xxxvi) contratar, remover y sustituir al despacho de contadores que se determine, para la elaboración de información y reportes financieros en términos de la Cláusula 15.4 del Contrato de Fideicomiso;
- (xxxvii) contratar, remover y sustituir de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico a los expertos que asesoren exclusivamente a la Asamblea de Tenedores y/o al Comité Técnico; y
- (xxxviii) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Oferta, y la Legislación Aplicable.

Patrimonio del Fideicomiso

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

- (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (ii) los recursos derivados de las Emisiones Iniciales;
- (iii) los recursos que se deriven de Emisiones Subsecuentes;
- (iv) los Compromisos Restantes de los Tenedores;
- (v) las Inversiones, los Flujos y cualesquier otros frutos, recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinvertición de las Inversiones;
- (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (vii) en su caso, los instrumentos financieros derivados que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (viii) las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

- (ix) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, con el Contrato de Fideicomiso; y
- (x) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Las Inversiones serán el activo más importante que integre el Patrimonio del Fideicomiso una vez invertido el Monto Invertible. Las Inversiones consistirán principalmente en valores de capital o relacionados con capital emitidos por Sociedades Promovidas, tales como acciones comunes, acciones preferentes, deuda de corto y largo plazo, deuda convertible y otro tipo de valores, derechos e instrumentos de deuda que esté permitido de conformidad con las leyes aplicables, incluyendo las leyes fiscales.

Defensa del Patrimonio del Fideicomiso

- (i) El Fiduciario deberá actuar siempre como un buen padre de familia y no deberá abandonar, dejar desprotegido, causar o permitir demérito alguno al Patrimonio del Fideicomiso o a cualquier parte del mismo que se encuentre en su posesión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- (ii) En caso que la defensa del Patrimonio del Fideicomiso sea requerida ante cualquier tercero, el Fiduciario otorgará los poderes que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo dicha defensa (que en ningún caso serán irrevocables o incluirán facultades para actos de dominio, de delegación o sustitución) en favor de la persona o las personas físicas que designe el Administrador por escrito (o el Representante Común en el supuesto de que exista un Caso de Incumplimiento); en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no asumirá responsabilidad alguna en relación con los actos que lleven a cabo cualquiera de dichos apoderados, disposición que se incluirá en los poderes que otorgue el Fiduciario; en el entendido, además, que todos y cada uno de los costos, honorarios y gastos incurridos por el otorgamiento de dichos poderes, o incurridos por dichos apoderados en el ejercicio de dichos poderes serán considerados como Gastos de Mantenimiento.
- (iii) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario (según sea determinado en sentencia firme de autoridad judicial competente), el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en cualquier gasto con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo razonable y documentado que esté obligado a hacer en consecución de los Fines del Fideicomiso será considerado como un Gasto de Mantenimiento, y deberá ser aprobado previamente por el Administrador por escrito (o el Representante Común en el supuesto de que exista un Caso de Incumplimiento), quien, en su caso, no podrá retener o rechazar dicha aprobación sin causa justificada.
- (iv) En caso de que sea necesario tomar medidas urgentes para preservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha situación al Representante Común y al Administrador, lo antes posible, pero a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes que tenga conocimiento de dicho evento. El Fiduciario deberá actuar conforme a las instrucciones escritas del Administrador (o el Representante Común en el supuesto de que exista un Caso de Incumplimiento), y el Fiduciario no tendrá responsabilidad derivada de la falta de instrucciones; en el entendido que en caso que sea necesario tomar medidas urgentes para conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario estará obligado a tomar todas las medidas inmediatas necesarias para conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, además, que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en relación con dichas medidas inmediatas siempre y cuando actúe de conformidad con la Legislación Aplicable. Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con dichas medidas serán considerados como Gastos de Mantenimiento.
- (v) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Oferta se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados no serán responsables de determinar o investigar el cumplimiento de las partes del Contrato de Fideicomiso, de cualesquiera de los términos, condiciones o de cualesquiera de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso o conforme a los demás Documentos de la Oferta, salvo que se trate de error manifiesto.
- (vi) Las partes del Contrato de Fideicomiso notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere razonablemente considerarse que afecta de manera adversa y significativa el Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, a más tardar el segundo Día Hábil contado a partir del día en que haya tenido conocimiento de dicha circunstancia.

- (vii) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrán, de ser necesario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, consultar con cualquier asesor legal o fiscal o con cualquier otro experto que elijan a su razonable discreción; en el entendido que todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con lo anterior deberán ser aprobados previamente por el Administrador por escrito y serán considerados como Gastos de Mantenimiento, los cuales no podrán ser retenidos o rechazados sin causa justificada.

Facultades del Fiduciario

El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario.

Términos y Condiciones del Servicio del Fiduciario

El Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común expresamente convinieron con el Fiduciario en lo siguiente:

- (i) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será únicamente en su carácter de institución fiduciaria. El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de:
- (a) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso;
 - (b) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso;
 - (c) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso;
 - (d) cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Oferta;
 - (e) cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y
 - (f) cualquier hecho, acto y omisión del Fideicomitente, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- (ii) El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier aviso o certificado entregado por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
- (iii) El Fiduciario se encuentra expresa e irrevocablemente autorizado para usar las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para el pago de cualquier Gasto incurrido en relación con el Contrato de Fideicomiso, previa instrucción por escrito del Administrador.
- (iv) El Fiduciario no tendrá obligación alguna de verificar, confirmar o de cualquier otra forma revisar la existencia, validez, elegibilidad y/o exigibilidad de cualquier Inversión ni de confirmar que dichas Inversiones cumplen con los Lineamientos de Inversión.

- (v) En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común de tal situación tan pronto como le sea posible a efecto de que el Administrador, el Comité Técnico o los Tenedores, según sea el caso, giren las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar el Fiduciario, en el entendido que siempre deberán apegarse a los Fines del Fideicomiso.
- (vi) Conforme a la regla 5.2 de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.
- (vii) El Fiduciario celebra los Documentos de la Oferta y celebrará todos y cada uno de los contratos y convenios necesarios a efecto de cumplir con los Fines del Fideicomiso exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde el mismo alcance y no asume ninguna obligación a título individual con respecto a las obligaciones que se contraigan en dichos contratos o convenios.

Renuncia y Sustitución del Fiduciario

- (i) Remoción. El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento mediante instrucciones por escrito del Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, antes de la Fecha de Terminación; en el entendido que el Fiduciario sea notificado por escrito de dicha remoción con por lo menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 (quince) Días Hábiles, un fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (cuyo fiduciario sustituto no sea objetado por el Administrador), y deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos del Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Renuncia. El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido; que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (cuyo fiduciario sustituto no sea objetado por el Administrador) y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.
- (iii) Derechos y Obligaciones. Cualquier fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y será considerado como el “Fiduciario” para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Oferta.
- (iv) Entrega de Información. En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario de conformidad con la Cláusula 8.8 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá preparar estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y entregarla al Administrador y al Representante Común con por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos su remoción o renuncia; en el entendido que el Administrador y el Representante Común tendrán 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la fecha en que reciban los estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso para analizarlos y hacer cualquier observación que consideren oportuna, y una vez vencido dicho plazo, la información aquí referida se considerará aprobada y el Fiduciario será liberado de sus actos bajo el Contrato de Fideicomiso, salvo que exista negligencia, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, según sea determinado en sentencia firme emitida por una autoridad judicial competente.

Entrega de Documentación al Fiduciario

El Administrador y el Representante Común deberán entregar al Fiduciario la documentación aplicable a cada uno de ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, solicitada de manera razonable por el Fiduciario, dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que sean requeridos.

Honorarios del Fiduciario

Como contraprestación por sus servicios de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo I. Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de Colocación o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

Registro de Tenedores

El Fiduciario llevará un registro con los montos de los recursos obtenidos mediante las Aportaciones Iniciales y las Emisiones Subsecuentes y el nombre y domicilio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, datos que serán notificados al Fiduciario por el Intermediario Colocador y las casas de bolsa e instituciones de crédito que realicen operaciones de compra de los Certificados Bursátiles en el mercado (el Registro de Tenedores”).

Libros y Registros

El Fiduciario estará obligado a mantener dichos libros y registros según sea requerido conforme a la Legislación Aplicable, incluyendo aquellos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR y las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para fideicomisos de inversión en capital de riesgo (FICAPs). El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al Contrato de Fideicomiso, ya sea directamente o a través del Administrador. Dentro de cada Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá llevar las Sub-Cuentas a las que se refiere la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Administrador deberá notificar al Fiduciario por escrito la naturaleza de dichos ingresos en el Reporte de Flujos. Cada una de las Sub-Cuentas se incrementará con los ingresos correspondientes a la misma que reciba el Fiduciario y se disminuirá con las cantidades que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador provenientes de la misma de conformidad con la Cláusula XIII del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario llevará una cuenta, que será un registro contable, por cada una de las Personas que participen como fideicomitentes y fideicomisarios en el Fideicomiso, en las que registrará las aportaciones efectuadas por cada una de ellas en lo individual al Fideicomiso. La cuenta de cada Persona se incrementará con las aportaciones efectuadas por ella al Fideicomiso y se disminuirá con los reembolsos de dichas aportaciones que el Fiduciario le entregue. El saldo de estas cuentas al 31 de diciembre de cada año se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se efectuó la última actualización y hasta el mes de diciembre del año de que se trate. Asimismo, el Fiduciario llevará una cuenta en la que registre la participación correspondiente al Fideicomiso en las utilidades fiscales netas de las Sociedades Promovidas por la inversión realizada en ellas, que se generen a partir de la fecha en que se adquieran sus acciones y que formen parte del saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta de dichas Sociedades Promovidas.

El Fiduciario, ya sea directamente o través de un tercero llevará la información y registros que se refieren los artículos 192 y 193 de la LISR vigente, y las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Información

- (i) Entrega de Información a la BMV. El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en la Regla 4.033.00 y en la sección segunda del capítulo quinto del título cuarto del Reglamento de la BMV, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, le impongan las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento de la BMV. Además, el Fiduciario deberá divulgar a través de la BMV la información sobre aquellos hechos que conforme al artículo 50 de la Circular Única se consideren como eventos relevantes y entregar a la CNBV y a la BMV aquella información que de conformidad con la misma deba proporcionar de manera anual o trimestral para su publicación de conformidad con el artículo 33 de la Circular Única, considerando la información específica correspondiente a los títulos fiduciarios a que hace referencia el artículo 7, fracción II, inciso c) de la Circular Única.

- (ii) Monitoreo. El Comité Técnico o cualquier Persona, cuando tenga una obligación en relación con los Certificados Bursátiles que se emitan, monitorearán y supervisarán que el Fiduciario cumpla con las obligaciones establecidas en la Cláusula 8.7 del Fideicomiso.
- (iii) Solicitud de Información. Cuando el Representante Común o el Administrador le solicite por escrito al Fiduciario cualquier reporte o cualquier información o copia de documentación relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que obre en poder del Fiduciario, éste deberá entregárselas, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que haya recibido dicha solicitud; en el entendido de que el Representante Común únicamente podrá solicitar la información a la que se refiere este inciso (iii) que razonablemente necesite y fundamente.

Cuentas del Fideicomiso

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso conforme a, y en los términos de, la legislación aplicable, de acuerdo con las instrucciones del Administrador, y el Administrador 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 por el Fiduciario con la institución financiera que el Administrador le instruya por escrito al Fiduciario; en el entendido que dichas cuentas, mediante instrucción escrita del Administrador, podrán reubicarse y establecerse con cualesquiera otras instituciones financieras y deberán mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador de conformidad con lo siguiente:

- (i) Mantenimiento de Cuentas. El Fiduciario deberá: (i) mantener las Cuentas del Fideicomiso separadas a nombre del Fiduciario actuando exclusivamente en dicho carácter en los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir, administrar y disponer de los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; (iii) abrir y operar cualquier cuenta adicional y/o sub-cuentas que el Administrador le instruya por escrito; y (iv) establecer las Sub-Cuentas conforme a la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso, así como cualquier otra sub-cuenta contable para cumplir con los Fines del Fideicomiso.
- (ii) Cuentas en Pesos. Las Cuentas del Fideicomiso estarán denominadas en Pesos; en el entendido que en caso de ser necesario, se podrá abrir una cuenta denominada en Dólares y se podrán tener sub-cuentas de la misma según sea necesario. Todas las cantidades en Dólares recibidas por el Fiduciario serán depositadas en dicha cuenta en Dólares y registradas en las sub-cuentas correspondientes de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.
- (iii) Disposiciones. A efecto de llevar a cabo cualquier disposición con cargo a las Cuentas del Fideicomiso a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, para constituir las Reservas, pagar Gastos, transferir recursos a las Cuentas del Fideicomiso, realizar Inversiones e Inversiones Permitidas, realizar Distribuciones a los Tenedores y realizar los demás pagos exigibles de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá enviar al Fiduciario una notificación con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que deba realizarse la disposición correspondiente (“la Notificación de Disposición”), señalando e instruyendo el monto requerido, la cuenta de destino de los recursos y el destino de los recursos. Con al menos 24 horas de anticipación a dicha fecha en la que deba realizarse la disposición correspondiente, el Administrador podrá modificar las instrucciones contenidas en la Notificación de Disposición.
- (iv) Recepción de Fondos por el Administrador. En caso que el Administrador reciba cualquier cantidad en efectivo que deba ser depositada en las Cuentas del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso, éste deberá transferir al Fiduciario las cantidades que le correspondan dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que reciba dicha cantidad.
- (v) Recepción de Fondos por el Fiduciario. Las cantidades en efectivo que el Fiduciario reciba directamente serán depositadas en la Cuenta General en el mismo día en que reciba dichas cantidades, si dicho día es un Día Hábil y siempre que sean recibidas por el Fiduciario antes de las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o al Día Hábil siguiente (vi) si dichas cantidades las recibe después de las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o, (ii) o si el día en que se reciban dichas cantidades no es un Día Hábil.

Cuenta General

El Fiduciario deberá abrir a más tardar en la fecha del Contrato de Fideicomiso y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Pesos a ser identificada para efectos del Contrato de Fideicomiso como la “Cuenta General”.

- (i) Recursos de la Oferta. En las Fechas Iniciales de Emisión correspondientes, el Fiduciario depositará la Aportación Inicial correspondiente en la Cuenta General, y en cualquier fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario depositará en la Cuenta General los recursos derivados de la Emisión Subsecuente correspondiente a la Llamada de Capital respectiva.
- (ii) Gastos de Colocación; Reservas para Ciertos Gastos. En las Fechas Iniciales de Emisión correspondientes, el Fiduciario utilizará los recursos que se depositen en la Cuenta General, de conformidad con las instrucciones del Administrador, para (a) pagar todos los Gastos de Colocación, (b) constituir o ampliar la Reserva para Gastos de Mantenimiento y (c) constituir o ampliar la Reserva de Comisión de Administración; en el entendido que una vez que los montos correspondientes a la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva de Comisión por Administración sean transferidos a la Cuenta de Gastos de Mantenimiento y la Cuenta de Comisión por Administración, según sea el caso, dichos montos serán invertidos por el Fiduciario en Inversiones Permitidas.
- (iii) Amortización de Créditos. El Día Hábil siguiente a cada Fecha de Emisión (excepto en las Fechas Iniciales de Emisión), el Fiduciario utilizará los recursos que se depositen en la Cuenta General derivados de la Emisión Subsecuente correspondiente, para el pago de principal, intereses, comisiones o similares derivados de la Línea de Crédito (“Amortización de Créditos”).
- (iv) Monto Invertible. El remanente de (1) las Aportaciones Iniciales una vez aplicados los recursos de conformidad con el inciso (ii) anterior, y (2) las cantidades provenientes de las Emisiones Subsecuentes una vez que hayan sido aplicadas de conformidad con el inciso (iii) anterior (en conjunto, el “Monto Invertible”), podrá ser utilizado por el Fiduciario para hacer Inversiones y/o sufragar Gastos de Inversión según instruya el Administrador; en el entendido que el Monto Invertible deberá ser reducido por el monto de cualesquier Amortización de Créditos, Inversiones y Gastos de Inversión efectivamente depositados, realizados o pagados por el Fideicomiso, según sea el caso.
- (v) Monto No Invertido. Con anterioridad a que haya concluido el Periodo de Inversión, el Administrador calculará los montos necesarios para que (i) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva de Comisión por Administración sean suficientes para cubrir los Gastos de Mantenimiento y la Comisión por Administración hasta la Fecha de Terminación, y (ii) el Fiduciario realice cualesquiera otros pagos relacionados con contingencias identificadas por el Administrador con respecto de las Inversiones en dicha fecha (colectivamente, los “Montos Pendientes”). El Administrador podrá utilizar los montos derivados de las Aportaciones Iniciales para cubrir Montos Pendientes o podrá realizar una Llamada de Capital para requerir los Montos Pendientes a los Tenedores, en cuyo caso lo deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Al Día Hábil siguiente a la fecha en que el Fiduciario reciba la notificación del Administrador respecto de los Montos Pendientes, el Fiduciario transferirá todos los montos depositados en la Cuenta General con excepción de los Montos Pendientes (el “Monto No Invertido”), a la Cuenta de Distribuciones para ser distribuidos entre los Tenedores de conformidad con las Cláusulas 11.7 y 13.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
- (vi) Rendimientos de Inversiones Permitidas. De conformidad con la Cláusula 14.1(d) del Contrato de Fideicomiso, los rendimientos que generen las Inversiones Permitidas y que no sean utilizados para reconstituir las Reservas conforme la Cláusula 14.1(b) del Contrato de Fideicomiso, serán transferidos previa instrucción del Administrador entregada al Fiduciario con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución correspondiente, de la Cuenta General a la Cuenta de Distribuciones para ser distribuidos entre los Tenedores de conformidad con la Cláusula 11.7 y 13.2(b) del Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Gastos de Mantenimiento

El Fiduciario deberá abrir a más tardar en la Fecha Inicial de Emisión y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Pesos a ser identificada para efectos del Contrato de Fideicomiso como la “Cuenta de Gastos de Mantenimiento”.

- (i) Fondeo de la Cuenta de Gastos de Mantenimiento. De conformidad con la Cláusula 11.2 (b) del Contrato de Fideicomiso, en la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales el Fiduciario debe transferir a la Cuenta de Gastos de Mantenimiento una cantidad equivalente al monto de la Reserva para Gastos de Mantenimiento. De conformidad con la Cláusula 11.2 (b), en la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales el Fiduciario debe transferir a la Cuenta de Gastos de Mantenimiento los fondos necesarios para que, en adición a los fondos que ya existan en dicha cuenta, se mantenga en la misma una cantidad equivalente al monto de la Reserva para Gastos de Mantenimiento. Asimismo, de conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá transferir las cantidades que le indique el Administrador de los montos aportados por los Tenedores en cada Llamada de Capital y/o de la Cuenta del Fideicomiso que corresponda a la Cuenta de Gastos de Mantenimiento para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con la Cláusula 12.1 y 14.1 (b) del Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Pago de Gastos de Mantenimiento. Con los recursos de la Cuenta de Gastos de Mantenimiento, con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento, el Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento en los términos y con la periodicidad que le instruya el Administrador por escrito con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación; en el entendido que en caso de que el Administrador haya incurrido por adelantado cualesquiera gastos determinables como Gastos de Mantenimiento, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario su reembolso por escrito para que sean reembolsados conforme a lo establecido en el presente inciso (ii).

Cuenta de Comisión por Administración

El Fiduciario deberá abrir a más tardar en la Fecha Inicial de Emisión y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Pesos a ser identificada para efectos del Contrato de Fideicomiso como la “Cuenta de Comisión por Administración”.

- (i) Fondeo de la Cuenta de Comisión por Administración. De conformidad con la Cláusula 11.2 (b) del Contrato de Fideicomiso, en la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales el Fiduciario deberá transferir a la Cuenta de Comisión por Administración una cantidad equivalente al monto de la Reserva de Comisión por Administración a dicha fecha. En la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Fiduciario deberá transferir a la Cuenta de Comisión por Administración los fondos necesarios para que, en adición a los fondos que ya existían en dicha cuenta, se mantenga en la misma una cantidad equivalente al monto de la Reserva de Comisión por Administración una vez considerada la nueva Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales. Asimismo, de conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá transferir las cantidades que le indique el Administrador de las Emisiones Subsecuentes y/o de la Cuenta del Fideicomiso que corresponda a la Cuenta de Comisión por Administración para reconstituir la Reserva de Comisión por Administración de conformidad con la Cláusula 12.2 y 14.1 (b) del Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Pago de la Comisión por Administración. El Fiduciario deberá transferir de la Cuenta de Comisión por Administración a la Cuenta de Inversiones aquellas cantidades necesarias para pagar la Comisión por Administración, de conformidad con la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Inversiones

El Fiduciario deberá abrir a más tardar en la Fecha Inicial de Emisión y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Pesos a ser identificada para efectos del Contrato de Fideicomiso como la “Cuenta de Inversiones”.

- (i) Inversiones; Gastos de Inversión y Comisión por Administración. Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario (i) llevará a cabo las Inversiones, (ii) sufragará Gastos de Inversión, y (iii) pagará la Comisión por Administración correspondiente, en cada caso, de conformidad con las instrucciones del Administrador.
- (ii) Transmisión de Fondos.

- (a) Inversiones. El Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Inversión (incluyendo cualesquier Gastos de Inversión erogados para la realización de dicha Inversión o para llevar a cabo una reinversión), el Fiduciario transferirá de la Cuenta General y/o de las Cuentas de Flujos, según sea el caso, a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador de conformidad con el sub-inciso (d) siguiente.
- (b) Gastos de Inversión. El Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de un Gasto de Inversión (sin duplicar con el inciso (a) o (c)), el Fiduciario transferirá de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador de conformidad con el sub-inciso (d) siguiente.
- (c) Comisión por Administración. El Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso para pagar la Comisión por Administración que corresponda, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Comisión por Administración a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador de conformidad con el sub-inciso (d) siguiente; en el entendido que cualquier desembolso respecto de la Comisión por Administración será con cargo a la Reserva de Comisión por Administración.
- (d) A efecto de llevar a cabo cualquiera de los pagos a que se refiere el inciso (a) anterior, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se deban realizar dichos pagos, (A) que transfiera los fondos necesarios para realizar dichos pagos de la Cuenta General, la Cuenta de Comisión por Administración y/o las Cuentas de Flujos, según sea el caso, a la Cuenta de Inversiones el Día Hábil anterior a la fecha en que deba realizar dichos pagos, y (B) que transfiera los fondos necesarios de la Cuenta de Inversiones a la cuenta que le indique el Administrador en la instrucción referida en este sub-inciso (d) para satisfacer el pago correspondiente en la fecha de pago correspondiente.

Cuentas de Flujos

El Fiduciario deberá abrir a más tardar en la fecha en que realice una Inversión y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Pesos en relación con dicha Inversión (cada una de las cuales será identificada para efectos del Contrato de Fideicomiso como una “Cuenta de Flujos” y colectivamente las “Cuentas de Flujos”). En cada Cuenta de Flujos se recibirán todos los Flujos provenientes de la Inversión para la cual se abrió dicha Cuenta de Flujos. Dentro de cada Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá llevar, respecto de los Flujos que reciba en dicha Cuenta de Flujos, las siguientes sub-cuentas en las que el Fiduciario registrará los (i) dividendos que reciba por la Inversión correspondiente, (ii) los intereses que reciba por la Inversión correspondiente, (iii) las ganancias que se obtengan por las Desinversiones de la Inversión correspondiente, (iv) los ingresos por prestación de servicios a Sociedades Promovidas, y (v) los intereses o cualquier otro pago que reciba por los valores y las ganancias obtenidas por las Desinversiones de las Inversiones correspondientes, según corresponda (cada una, una “Sub-Cuenta”); en el entendido que el Administrador deberá notificar al Fiduciario por escrito la naturaleza de dichos ingresos en el Reporte de Flujos; y en el entendido, además, que cada una de las Sub-Cuentas se incrementará con los ingresos correspondientes a la misma que reciba el Fiduciario y se disminuirá con las cantidades que se apliquen por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.6(b) del Contrato de Fideicomiso.

- (i) Depósito de Flujos. El Fiduciario deberá recibir en cada Cuenta de Flujos todos los Flujos correspondientes a la Inversión para la cual se abrió dicha Cuenta de Flujos al momento en que dichos Flujos ingresen al Patrimonio del Fideicomiso. Todos los impuestos que el Fiduciario deba enterar de conformidad con la Legislación Aplicable en relación con cualquier Desinversión o Distribución a los Tenedores deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Flujos correspondiente.
- (ii) Aplicación de Flujos. El Administrador instruirá al Fiduciario, cuando así lo estime conveniente, para distribuir los montos depositados en cualquier Cuenta de Flujos de la siguiente manera:
 - (a) A la Cuenta de Gastos de Mantenimiento para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso;

- (b) A la Cuenta de Comisión por Administración para reconstituir la Reserva de Comisión por Administración de conformidad con la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (c) A la Amortización de Créditos, exclusivamente en caso de que los recursos derivados de la Emisión Subsecuente correspondiente no fuesen suficientes para realizar la Amortización de Créditos conforme a lo previsto en la Cláusula 11.2, inciso (c), del Contrato de Fideicomiso;
- (d) A la Cuenta de Inversiones para (i) llevar a cabo Inversiones durante el Periodo de Inversión de conformidad con la Cláusula IX; y (ii) sujeto a la aprobación del Comité Técnico, llevar a cabo Inversiones después del Periodo de Inversión o reinversiones de las Inversiones existentes de conformidad con la Cláusula 9.8 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, en el entendido de que en ningún caso se podrá reinvertir Flujos, tales como dividendos derivados de venta de acciones, reembolsos de capital, intereses, ingresos por prestación de servicios, en acciones de Sociedades Promovidas, ya sea directamente o a través de Vehículos de Inversión; o
- (e) A la Cuenta de Distribuciones para llevar a cabo Distribuciones de conformidad con la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que dichas transferencias a la Cuenta de Distribuciones deberán realizarse por el Fiduciario con no más de 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que los montos deban distribuirse de la Cuenta de Distribuciones.

El Fiduciario deberá llevar los registros necesarios para identificar la manera en que se aplicaron cada uno de los Flujos, de manera que pueda identificar el tipo de ingreso de Flujos a partir del cual se están efectuando las Distribuciones, en cumplimiento del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones.

El Fiduciario deberá abrir a más tardar en la Fecha Inicial de Emisión y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Pesos a ser identificada para efectos del Contrato de Fideicomiso como la “Cuenta de Distribuciones”. Asimismo, el Fiduciario deberá abrir en la Cuenta de Distribuciones una Sub-Cuenta de Distribuciones de Retornos para mantener un registro de las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones que sean consideradas Monto Distribuible y posteriormente a la Fecha de Ajuste como Monto Distribuible de Inversiones o Monto Distribuible de Co-Inversiones (la “Sub-Cuenta de Distribuciones de Retornos”).

- (i) Monto Distribuible. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Distribuciones todos los Flujos provenientes de las Inversiones que ingresen a cualquier Cuenta de Flujos que no hayan sido aplicados de conformidad con la Cláusula 11.6 (b) (i), (ii), (iii) y (iv) del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador (el “Monto Distribuible”); en el entendido que para efectos de los incisos (i) y (ii) de la Cláusula 13.1. del Contrato de Fideicomiso o, con posterioridad a la Fecha de Ajustes, de la Cláusula 13.1-Bis(b), se considerará como, y computará para efectos del cálculo del, Monto Distribuible de Inversiones o Monto Distribuible de Co-Inversiones, según corresponda, cualquier cantidad que por concepto de impuesto que haya sido retenida o recaudada o causada por el Fiduciario, los Vehículos de Inversión y/o la Sociedad Promovida en relación con dichos Flujos que sean objeto de una Distribución, por lo que se considerará que los Tenedores recibieron dichas cantidades retenidas, recaudadas o causadas por el Fiduciario, los Vehículos de Inversión y/o la Sociedad Promovida como parte del pago de la Distribución al Tenedor correspondiente.
- (ii) Distribuciones. El Monto Distribuible y, con posterioridad a la Fecha de Ajuste, el Monto Distribuible de Inversiones y el Monto Distribuible de Co-Inversiones, que corresponda a los Certificados Bursátiles será distribuido por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 13.1 o la Cláusula 13.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, según corresponda.
- (iii) Monto No Invertido. Una vez que el Fiduciario transfiera el Monto No Invertido de la Cuenta General a la Cuenta de Distribuciones, el Fiduciario deberá distribuir dicho Monto No Invertido a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 12.2 (a) del Contrato de Fideicomiso.
- (iv) Rendimientos de Inversiones Permitidas. Una vez que el Fiduciario transfiera los rendimientos de las Inversiones Permitidas que no sean utilizados para reconstituir reservas de conformidad con la Cláusula 14.1 (b), de la Cuenta del

Fideicomiso que corresponda a la Cuenta de Distribuciones, el Fiduciario deberá distribuir dicho monto a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 13.2 (b) del Contrato de Fideicomiso.

Reservas

- (i) Reserva para Gastos de Mantenimiento
 - (a) Constitución de la Reserva. En la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales, o tan pronto como sea posible después de la misma, el Fiduciario debe constituir una reserva para Gastos de Mantenimiento por \$3,000,000.00 (tres millones de Pesos 00/100 M.N.), (la “Reserva para Gastos de Mantenimiento”), para lo cual deberá transferir a la Cuenta de Gastos de Mantenimiento una cantidad equivalente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento; en el entendido, que deberá reconstituirse cada vez que el monto de la misma sea inferior a \$1,500,000.00 (un millón quinientos mil Pesos 00/100 M.N.).
 - (b) Actualización de la Reserva para Gastos de Mantenimiento. A partir de la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales, el Administrador deberá elaborar de manera trimestral, o cuando lo considere conveniente, un cálculo actualizado de los Gastos de Mantenimiento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso (según la misma pueda ser prorrogada en términos del Contrato de Fideicomiso). Con base en dicho cálculo y las cantidades existentes en la Reserva para Gastos de Mantenimiento al momento en que el Fiduciario reciba dicho cálculo, el Fiduciario deberá utilizar los fondos depositados en la Cuenta General durante el Periodo de Inversión o, una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, los fondos depositados en las Cuentas de Flujos, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento conforme la misma sea re-calculada en los términos del presente inciso (b); en el entendido que el Fiduciario, antes de utilizar fondos de la Cuenta General o las Cuentas de Flujos, según sea el caso, deberá emplear los rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas para reconstituir dicha Reserva para Gastos de Mantenimiento.
 - (c) En caso de que existan remanentes en la Reserva de Gastos de Mantenimiento al momento de amortizar en su totalidad los Certificados Bursátiles, dichas cantidades constituirán Monto Distribuible o, con posterioridad a la Fecha de Ajuste, Monto Distribuible de Inversiones o Monto Distribuible de Co-Inversiones, según corresponda, y serán distribuidas entre los Tenedores de Certificados Bursátiles y el Administrador, de conformidad con la Cláusula 13.1 o la Cláusula 13.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, según corresponda.
- (ii) Reserva de Comisión por Administración.
 - (a) Constitución de la Reserva. En la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales, o tan pronto como sea posible después de la misma, el Fiduciario deberá constituir una reserva para pagar la Comisión por Administración por un monto equivalente a la Comisión por Administración aplicable en el siguiente trimestre (la “Reserva de Comisión por Administración”), para lo cual deberá transferir a la Cuenta de Comisión por Administración dicha cantidad; en el entendido que la cantidad que integra la Reserva de Comisión por Administración se deberá actualizar de conformidad el inciso (b) siguiente. En la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Fiduciario deberá ampliar la Reserva de Comisión por Administración.
 - (b) Actualización de la Reserva de Comisión por Administración. A partir de que se haya constituido la Reserva de Comisión por Administración conforme al inciso (a) anterior, ésta se deberá actualizar para mantener en todo momento un monto objetivo de la Reserva de Comisión por Administración (el “Monto Objetivo”) que se actualizará de conformidad con lo previsto en la Cláusula 6 inciso (c) de los Términos y Condiciones de Administración.
 - (c) Fondos para Actualizar y Reconstituir la Reserva de Comisión por Administración. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta General o, una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, los fondos depositados en las Cuentas de Flujos, para reconstituir la Reserva de Comisión por Administración conforme la misma sea re-calculada en los términos del inciso (b) anterior; en el entendido que el Fiduciario, antes de utilizar fondos de la Cuenta General o las Cuentas de Flujos, según sea el caso, deberá emplear los rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas para reconstituir dicha Reserva de Comisión por Administración.

- (d) En caso de que existan remanentes en la Reserva de Comisión por Administración al momento de que los Certificados Bursátiles sean amortizados en su totalidad, dichas cantidades constituirán Monto Distribuible o, con posterioridad a la Fecha de Ajuste, Monto Distribuible de Inversiones o Monto Distribuible de Co-Inversiones, según corresponda, y serán distribuidas entre los Tenedores que detenten Certificados Bursátiles y el Administrador de conformidad con la Cláusula 13.1 o la Cláusula 13.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, según corresponda.

Amortización de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles serán amortizados de la siguiente manera:

- (i) Amortización Total. La amortización total de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha que suceda primero de entre la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Amortización Anticipada, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso.
- (ii) Amortización Anticipada por Desinversión. El Administrador podrá determinar, mediante notificación por escrito al Fiduciario, enviada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación, (cuya notificación deberá ser enviada como copia al Representante Común en Indeval), una fecha posterior de que todas las Inversiones hayan sido desinvertidas en la cual se amortizarán los Certificados Bursátiles en su totalidad con anterioridad a la Fecha de Vencimiento. El Fiduciario anunciará dicha fecha a través de EMISNET cuando menos con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.
- (iii) Amortización Anticipada por Incumplimiento. En caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, mediante resolución emitida por la Asamblea de Tenedores de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, a través del Representante Común, los Tenedores podrán decretar la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles en los términos de las Cláusulas 17.2 y 17.3 del Contrato de Fideicomiso. Lo cual será notificado por escrito a Indeval a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que se determine dicha amortización anticipada.

Inversiones Permitidas

- (i) Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, conforme a las instrucciones que le entregue el Administrador, las cuales estarán limitadas a cualquiera de las siguientes inversiones que deberán ser de corto plazo o liquidez inmediata (las "Inversiones Permitidas"):

Las inversiones deberán estar denominadas en Pesos o en UDIs y deberán ser en:

- (a) Valores de deuda a cargo del Gobierno Federal de México o inscrito en el RNV; o
- (b) Acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda inscritos en el RNV; o
- (c) Reporto de los valores a que se refieren los sub-incisos (a) y (b) anteriores, a un plazo no mayor de 72 horas.

En el entendido que el Fiduciario continuará aplicando la última instrucción recibida por el Administrador, en tanto no reciba una nueva instrucción. En el supuesto que el Fiduciario no reciba instrucción por parte del Administrador, el Fiduciario, sin responsabilidad alguna, invertirá los recursos líquidos en el instrumento mencionado en el inciso (c) anterior, siempre y cuando dichos recursos se hayan recibido y/o se encuentren disponibles en las Cuentas del Fideicomiso a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México). El Comité Técnico podrá, a su entera discreción y previa solicitud del Administrador, modificar o ampliar el tipo de valores que constituirán Inversiones Permitidas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso sin requerir una modificación al Contrato de Fideicomiso conforme a la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso.

- (ii) Salvo por lo expresamente previsto en este inciso (ii), los rendimientos que generan las Inversiones Permitidas que se efectúen con los recursos de cada una de las distintas Cuentas del Fideicomiso formarán parte de la Cuenta del Fideicomiso correspondiente. No obstante lo anterior, el Fiduciario podrá, mediante instrucción del Administrador,

utilizar aquellos rendimientos de las Inversiones Permitidas que el indique le Administrador para reconstituir, en primer lugar, la Reserva para Gastos de Mantenimiento, y en segundo lugar, la Reserva de Comisión por Administración, en el entendido que los rendimientos que generan las Inversiones Permitidas deberán considerarse como tales para efectos de las cuentas que debe llevar el Fideicomiso en cumplimiento del régimen fiscal que le resulta aplicable.

- (iii) En ningún supuesto se considerarán como una Inversión ni para efectos de cuantificar el Monto Invertido, las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso invertidas en Inversiones Permitidas ni los rendimientos que deriven de las mismas.
- (iv) En la medida que los rendimientos de las Inversiones Permitidas no sean utilizados para reconstituir las Reservas conforme al inciso (ii) anterior, dichos rendimientos serán distribuidos a los Tenedores conforme a la Cláusula 11.7 y la 13.2 (b) del Contrato de Fideicomiso.
- (v) El Fiduciario invertirá en Inversiones Permitidas (i) en el mismo día en que reciba las instrucciones correspondientes y los fondos en las Cuentas del Fideicomiso, si dicho día es un Día Hábil y siempre que dichos fondos sean recibidos por el Fiduciario antes de las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México), y hará un esfuerzo por invertir cualesquiera recursos que reciba posteriormente el mismo día en que se reciban dichos recursos o (ii) al Día Hábil siguiente, si dichos fondos no se reciben por el Fiduciario antes de las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México), o si el día en que se reciban dichos fondos no es un Día Hábil.
- (vi) Si cualquier monto de efectivo no puede invertirse de inmediato en el mismo día en que dichos montos fueron recibidos conforme a los Fines del Fideicomiso, dichos montos de efectivo permanecerán no invertidos en la Cuenta del Fideicomiso que corresponda hasta que sean invertidos en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, de que en caso de que se depositen en la propia institución financiera que pertenece al Fiduciario, las Inversiones Permitidas, según sea el caso, deberán pagar tasas de interés a la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones con el mismo término y cantidades similares en las fechas en que se realicen los depósitos. En ningún supuesto el Fiduciario deberá invertir el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o del Administrador.
- (vii) Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común serán responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, salvo en el caso de negligencia o mala fe del Fiduciario, en los términos del artículo 391 de la LGTOC o en el caso de incumplimiento a sus obligaciones e instrucciones previstas en este Fideicomiso.
- (viii) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente y al Representante Común el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

“5.4. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.”

- (ix) Al llevar a cabo Inversiones Permitidas conforme a la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares. En la realización de las operaciones, los derechos y obligaciones del Fiduciario actuando con tal carácter y por cuenta propia no se

extinguirán por confusión. El departamento o área del banco que realice operaciones, actuando por cuenta propia, y el departamento o área fiduciaria del Fiduciario, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

- (x) Las operaciones se llevarán a cabo previa aprobación expresa que, en cada caso, otorgue el Administrador mediante las instrucciones escritas que el mismo de al Fiduciario a través de algún medio que deje constancia documental, incluso en medios electrónicos.

Derecho de Reembolso

Si el Administrador, ya sea por error en el cálculo o por el cambio de cualquier variable de cálculo de las Distribuciones, ha recibido Distribuciones por Desempeño a las que se refiere el (1) inciso (iv) de la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso que excedan de dicho 5% (cinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos a los Tenedores y al Administrador conforme a los incisos (ii), (iii) y (iv) de la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, o (2) con posterioridad a la Fecha de Ajuste, la Cláusula 13.1-Bis(b) que excedan de dicho 12.5% (doce punto cinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos a los Tenedores y al Administrador conforme a los incisos (ii), (iii) y (iv) de la Cláusula 13.1-Bis(b) del Contrato de Fideicomiso; según corresponda, y todas las Inversiones ya hubieran sido desinvertidas y todos los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso hubieran sido distribuidos a los Tenedores y al Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso o, con posterioridad a la Fecha de Ajuste, la Cláusula 13.1-Bis, según corresponda, el Administrador deberá reembolsar al Fiduciario las cantidades excedentes, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades excedentes a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Con el objeto de determinar lo mencionado en el párrafo anterior, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que el Administrador reciba del Auditor Externo los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, elaborados después de que todos los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso hubieran sido distribuidos a los Tenedores y al Administrados y todas las Inversiones hubieran sido desinvertidas, el Administrador presentará al Auditor Externo los cálculos con base en los cuales el Administrador haya recibido cualquier cantidad en términos del Contrato de Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en el Contrato. La determinación del Auditor Externo en términos de lo anterior será presentada por escrito al Administrador y al Representante Común.

En caso de pagos en exceso, los montos correspondientes deberán ser registrados en los estados financieros anuales del Fideicomiso y reembolsados por la Persona respectiva al Fideicomiso dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que se determine la existencia y monto del pago en exceso de que se trate.

Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles

- (i) Procedimientos para Asamblea de Tenedores. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán reunirse en Asamblea de Tenedores de conformidad con lo siguiente:
 - (a) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y, en todo lo que no contravenga lo previsto en ésta Cláusula, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.
 - (b) Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles o por el Representante Común.
 - (c) No obstante el inciso (b) anterior, tanto el Administrador, como los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores, así como el lugar y la hora en que deberá de celebrarse la misma; en el entendido, que los puntos incluidos en dicha solicitud deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios” o “misceláneos”. El Representante Común deberá emitir, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que reciba dicha solicitud, la convocatoria para la celebración de una Asamblea de Tenedores; en el entendido que en todo caso la fecha para la celebración de la Asamblea de Tenedores

correspondiente no podrá exceder de (1) los 20 (veinte) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria cuando ésta se celebre en virtud de una primera convocatoria, y (2) los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria cuando ésta se celebre en virtud de una segunda convocatoria. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles, deberá emitir la convocatoria.

- (d) Los Tenedores de los Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (e) La convocatoria para cada Asamblea de Tenedores se publicará una sola vez en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, (1) con 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse en virtud de una primera convocatoria y (2) con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que ésta deba celebrarse en virtud de una segunda convocatoria. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores; en el entendido que los puntos incluidos en dicha convocatoria deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”.
- (f) Salvo que se establezca de otra forma en el Contrato de Fideicomiso, (1) para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores de los Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles; y (2) una Asamblea de Tenedores en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que se encuentren representados en la Asamblea de Tenedores, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles representados en dicha Asamblea de Tenedores.
- (g) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar los asuntos descritos en los sub-incisos (1) a (4) siguientes, se requerirá que estén representados por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación:
 - (1) la revocación o renuncia del Representante Común y el nombramiento de un representante común sustituto;
 - (2) la modificación de la Fecha de Vencimiento;
 - (3) las modificaciones al Contrato de Fideicomiso que requieran aprobación de la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso, y
 - (4) la cancelación de la inscripción o listado de los Certificados Bursátiles en el RNV o en la BMV, respectivamente.
- (h) Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida la casa de bolsa o banco correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.
- (i) De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas así como las constancias, estados financieros y demás

información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de las constancias de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

- (j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada Certificado Bursátil que posean.
- (k) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.
- (l) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Representante Común o, en caso de que la convocatoria correspondiente sea convocada por el juez de primera instancia, por las Personas que hayan solicitado dicha convocatoria en los términos del Contrato de Fideicomiso, y deberán estar disponibles en las oficinas del Representante Común para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.
- (m) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.
- (n) El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a emitir un voto actuando en dichas capacidades.
- (ii) Aprobación de Inversiones. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar:
 - (a) Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo en la suma del Patrimonio del Fideicomiso los Compromisos Restantes de los Tenedores), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten 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.
 - (b) El destino de los recursos obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando dichos recursos representen 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo en la suma del Patrimonio del Fideicomiso los Compromisos Restantes de los Tenedores), con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Llamadas de Capital 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, pero que pudieran considerarse como una sola.
 - (c) Para los efectos previstos en los incisos (a) y (b) anteriores, el Administrador deberá presentar al Representante Común una solicitud para que el Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso. La solicitud deberá contener una descripción de la Inversión o del destino de los recursos derivados de la Llamada de Capital, según corresponda, que deberá discutirse y, en su caso, aprobarse, y especificar el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá emitir, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la fecha en que reciba dicha solicitud, la convocatoria para la celebración de una Asamblea de Tenedores; en el entendido que en todo caso la fecha para la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente no podrá exceder de (1) los 20 (veinte) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria cuando ésta se celebre en virtud de una primera convocatoria, y (2) los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria cuando ésta se celebre en virtud de una segunda convocatoria. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, deberá emitir la convocatoria;

- (iii) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (v) siguiente.
- (iv) Nombramiento de Miembros del Comité Técnico. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de 1 (un) miembro propietario y, en su caso, su respectivo suplente en el Comité Técnico, por cada 10% (diez por ciento) de tenencia de Certificados Bursátiles. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en el entendido que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento. El derecho a que se refiere el presente inciso (iv) será renunciable por parte de los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador.

De celebrarse la Asamblea Inicial de Tenedores a que se refiere el inciso (vi) siguiente de manera previa a la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, se deberá celebrar una Asamblea de Tenedores posterior donde participen la totalidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles (incluyendo los Tenedores de Certificados Bursátiles Adicionales), en dónde se ratificará el nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores de Certificados Bursátiles Originales y/o se designarán nuevos miembros del Comité Técnico de conformidad con las reglas establecidas en el párrafo inmediato anterior.

- (v) Asamblea Inicial de Tenedores. El Día Hábil siguiente a la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales, y en todo caso con anterioridad a la fecha en que realice la primera Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores la cual se deberá celebrar dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha de dicha convocatoria (la “Asamblea Inicial”), en donde los Tenedores deberán discutir y resolver respecto a los siguientes asuntos:
 - (a) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación designarán a 1 (un) miembro propietario y, en su caso, a su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia de Certificados Bursátiles o en circulación, en su defecto, renunciarán a dicho derecho.
 - (b) Los Tenedores discutirán y, en su caso, ratificarán el mandato del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, los Términos y Condiciones de Administración y los demás Documentos de la Oferta.
- (vi) Determinación de Venta por Caso de Incumplimiento. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles como resultado de un Caso de Incumplimiento podrá ser determinada por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (en virtud de primera o ulterior convocatoria) y, en consecuencia, la venta del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
- (vii) Destitución del Administrador. En caso de que se actualice una Causa de Remoción del Administrador, en términos de lo previsto en la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración, la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles, podrá tomar (1) la Determinación de Venta con Causa o (2) la Determinación de Destitución.
- (viii) Sustitución del Administrador. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad para aceptar o rechazar la propuesta que se le haga para remover al Administrador y designar a un administrador sustituto, salvo por el caso provisto en la Cláusula 17.4 del Contrato de Fideicomiso.

- (ix) Contratación de Instrumentos Financieros Derivados. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de autorizar la contratación de instrumentos financieros derivados, incluyendo contratos de intercambio (*swaps*) y tope (*caps*), que representen un valor igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido de que dicha contratación únicamente servirá para efectos de cubrir posiciones en moneda extranjera o tasas de interés relacionados con Inversiones y no para fines especulativos.
- (x) Línea de Crédito. La Asamblea de Tenedores deberá autorizar el ejercicio de la Línea de Crédito cuya disposición represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo en la suma del Patrimonio del Fideicomiso los Compromisos Restantes de los Tenedores).

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 (ochenta) de la LIC, por medio del Contrato de Fideicomiso se establece un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, cuyos miembros se mantendrán en funciones por al menos un año o hasta que los mismos sean sustituidos o su nombramiento sea revocado de conformidad con la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

- (i) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros y, en su caso, sus respectivos suplentes (en la inteligencia que el número de miembros del Comité Técnico podrá ser menor a 21 (veintiún)), mismos que serán nombrados de la siguiente forma:
 - (a) en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Administrador designará a 4 (cuatro) miembros propietarios del Comité Técnico y, en su caso, a sus respectivos suplentes;
 - (b) posteriormente, cualesquier Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles tendrán el derecho de designar 1 (un) miembro propietario y, en su caso, su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia de Certificados Bursátiles (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieren renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico), en el entendido que dicha designación, y en su caso la sustitución o revocación de los miembros del Comité Técnico se realizará a través de la Asamblea de Tenedores; y
 - (c) el Administrador tendrá el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y, en su caso, sus respectivos suplentes;

En el entendido que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y, en su caso, sus respectivos suplentes serán Miembros Independientes.

El Representante Común no forma parte del Comité Técnico, no tiene derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y no podrá tener ningún cargo en el mismo; sin embargo, será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. El Fiduciario no forma parte del Comité Técnico, no podrá tener ningún cargo en el mismo, y no tiene derecho a designar a un miembro del Comité Técnico; sin embargo, deberá de estar presente en todas las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. El Comité Técnico podrá invitar a invitados especiales, quienes podrán asistir con voz pero sin voto, en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado. Tanto el Representante Común como el Fiduciario, no serán responsables de las decisiones adoptadas en el Comité Técnico.

- (ii) Designación de Miembros del Comité Técnico. Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso y el Administrador, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador (en su caso), por escrito, de la designación que hayan realizado. Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario y al Representante Común, en los términos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y, en su caso, sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos por el Administrador, y los miembros propietarios del Comité Técnico y, en su caso, sus respectivos suplentes designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos en

su encargo por los Tenedores que los hubieren designado (incluyendo de conformidad con los incisos (a) y (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso), en el entendido que tales designaciones podrán revocarse por los Tenedores cuando se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico. La notificación al Fiduciario y al Representante Común en la que hagan saber de la designación de miembros del Comité Técnico deberá incluir una identificación oficial de los mismos que contenga fotografía y firma así como la indicación de cuál de los miembros es un Miembro Independiente.

- (iii) **Sustitución y Muerte de los Miembros del Comité Técnico.** Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el suplente que les corresponda; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática (y la de su suplente) con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor que lo haya designado, según corresponda, tendrán el derecho de, a su entera discreción, de (1) designar a un nuevo miembro propietario y su respectivo suplente, en su caso, mantener al respectivo suplente; (2) ratificar al respectivo suplente como miembro propietario y nombrar, en su caso, a un nuevo miembro suplente; o (3) designar a un nuevo miembro propietario y, en su caso, a su respectivo suplente.
- (iv) **Evidencia de Tenencia de Certificados Bursátiles.** Cada Tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval a solicitud previa del Fiduciario y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso.
- (v) **Instrucciones del Comité Técnico.** El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- (vi) **Convenios de Voto.** Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico. Tales convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario con copia al representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a su firma para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios, los miembros del Comité Técnico podrán convenir ejercer sus derechos de voto en el mismo sentido del voto emitido por los miembros designados por el Administrador. Dichos convenios para ejercer el derecho de voto se terminarán automáticamente en caso de que el Administrador sea destituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
- (vii) **Información Confidencial.** Los miembros del Comité Técnico, por el hecho de aceptar el cargo y fungir como tales, estarán sujetos a obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso, con excepción de la información que deba publicarse en términos de la Legislación Aplicable.
- (viii) **Presidente y Secretario.** Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente, entre los miembros designados por el Administrador, y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico, como secretario; en el entendido que en caso de que el secretario no sea miembro del Comité Técnico cualquier gasto incurrido por el Fideicomiso en relación con los servicios del secretario se considerarán como Gastos de Mantenimiento.
- (ix) **Sesiones del Comité Técnico.** El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador de conformidad con los incisos (x) y (xi) siguientes; en el entendido, que el Comité Técnico deberá sesionar al menos 2 (dos) veces por año calendario:
- (a) **Quórum de Instalación y Votación.** Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o, en su caso, sus respectivos suplentes deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes. Cada miembro tendrá derecho a un voto.

- (b) Acta de Sesión. El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por todos los asistentes a dicha sesión. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, debiendo entregar copia de las mismas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.
- (c) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sean propietarios o suplentes, para verificar que exista quórum suficiente.
- (d) Resoluciones Fuera de Sesión. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesiones válidamente instaladas, siempre y cuando éstas sean confirmadas por escrito firmado por todos los miembros propietarios o, en su caso, sus respectivos suplentes.
- (e) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación la revelará el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.
- (f) Conflictos de Interés. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en aquellos asuntos en los que el Comité Técnico evalúe el desempeño del Administrador, los términos de su mandato, operaciones con Partes Relacionadas respecto de las Inversiones, del Fideicomitente y del Administrador o, en general, cualquier otro asunto en que dichos miembros del Comité Técnico tengan un interés contrario al del Fideicomiso.
- (x) Convocatoria por Cualquier Miembro del Comité Técnico. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario para que convoque a una sesión del Comité Técnico cuando dicho miembro lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que dicho miembro pretenda celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión; en el entendido que los puntos incluidos en dicha convocatoria deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”. Una vez que el secretario del Comité Técnico reciba la solicitud a que se refiere el presente inciso (x), el secretario quedará obligado a convocar la sesión correspondiente con al menos 3 (tres) días naturales de anticipación a la fecha en que se haya solicitado celebrar dicha sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros del Comité Técnico, al Representante Común, al Administrador y al Fiduciario por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión.
- (xi) Convocatoria por Inversión. En caso de que el Administrador haya encontrado una posible Inversión que requiera la aprobación del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá de presentar una convocatoria a los miembros del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico contará con un plazo de 3 (tres) días naturales contados a partir de la fecha en que reciba dicha convocatoria para celebrar una sesión en la cual se discuta y, en su caso, se apruebe la Inversión propuesta por el Administrador.
- (xii) Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico deba entregar al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico.
- (xiii) Sesión Inicial de Emisión. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y, en su caso, aprobar, los siguientes puntos (la “Sesión de Emisión”):
 - (a) la instrucción al Fiduciario para que lleve a cabo la suscripción del Acta de Emisión, de la cual formará parte el Título que represente los Certificados Bursátiles;

- (b) la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV;
- (c) el listado de los Certificados Bursátiles en la BMV; y
- (d) el depósito de los Certificados Bursátiles en el Indeval.

Prevía resolución de Asamblea de Tenedores, que resuelva la Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales; el Comité Técnico deberá celebrar una sesión donde se resuelva hacer propias las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores y por tanto, se instruya al Fiduciario para la realización de cualesquier actos necesarios para cumplir con los puntos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores con relación a los Certificados Bursátiles Adicionales.

- (xiv) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que se celebre la Asamblea Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y, en su caso, aprobar, los siguientes puntos (la “Sesión Inicial”):
 - (a) los Lineamientos de Inversión;
 - (b) el mandato del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, los Términos y Condiciones de Administración y los demás Documentos de la Oferta;
 - (c) la designación del presidente y secretario del Comité Técnico;
 - (d) el calendario de sesiones del Comité Técnico para el año calendario siguiente a la fecha de la Sesión Inicial;
 - (e) la lista de Auditores Externos Pre-Aprobados y de Valuadores Independientes Pre-Aprobados; y
 - (f) instruir al Fiduciario que otorgue los poderes al Administrador que hacen referencia los Términos y Condiciones de Administración, que incluya las limitaciones que, en su caso, se hubieren aprobado.
- (xv) Conflictos de Interés. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en aquellos asuntos en los que el Comité Técnico evalúe el desempeño del Administrador, los términos de su mandato, operaciones con Partes Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o, en general, cualquier otro asunto en que dichos miembros del Comité Técnico tengan un interés contrario al del Fideicomiso.

Funciones del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, las siguientes facultades indelegables:

- (i) aprobar los Lineamientos de Inversión conforme a los cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier modificación significativa a dichos Lineamientos de Inversión;
- (ii) aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo en la suma del Patrimonio del Fideicomiso los Compromisos Restantes de los Tenedores), ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (iii) aprobar cualquier Inversión que no cumpla con, o que exceda alguno de, los Lineamientos de Inversión, sin perjuicio de los derechos de la Asamblea de Tenedores previstos en el inciso (b) de la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso;

- (iv) aprobar las operaciones con Partes Relacionadas respecto de las Inversiones, del Fideicomitente y del Administrador, o bien en las que el Fideicomitente y el Administrador tengan un conflicto de interés; en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de los asuntos en los que el Administrador (o sus subsidiarias o Afiliadas) tengan un conflicto de interés;
- (v) aprobar una extensión del Periodo de Inversión;
- (vi) aprobar las operaciones con Afiliadas mencionadas en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso;
- (vii) aprobar la lista de Valuadores Independientes Pre-Aprobados propuesta por el Administrador, así como cualquier sustitución de los Valuadores Independientes por uno que no sea un Valuador Independiente Pre-Aprobado, en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto;
- (viii) aprobar la lista de Auditores Externos Pre-Aprobados propuesta por el Administrador, así como cualquier sustitución del Auditor Externo por otro que no sea un Auditor Externo Pre-Aprobado, en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto;
- (ix) aprobar la lista de Asesores Fiscales Externos Pre-Aprobados propuesta por el Administrador, así como cualquier sustitución del Asesor Fiscal Externo por otro que no sea un Asesor Fiscal Externo Pre-Aprobado, en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto;
- (x) aprobar la lista de Asesores Legales Externos Pre-Aprobados propuesta por el Administrador, así como cualquier sustitución del Asesor Legal Externo por otro que no sea un Asesor Legal Externo Pre-Aprobado, en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto;
- (xi) vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (xii) evaluar y, en su caso, modificar y cambiar los regímenes fiscales a los que estará sujeto el Fideicomiso, así como instruir al Fiduciario para que realice todos los cambios que sean necesarios para llevar a cambio dicha modificación o cambio de régimen fiscal aplicable;
- (xiii) aprobar la contratación de préstamela Línea de Crédito con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fiduciario, en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto;
- (xiv) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración del Patrimonio del Fideicomiso;
- (xv) aprobar cualquier asunto que sea sometido a la aprobación del Comité Técnico por el Administrador;
- (xvi) aprobar la contratación de instrumentos financieros derivados, incluyendo contratos de intercambio (*swaps*) y tope (*caps*), que representen un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido de que dicha contratación únicamente servirá para efectos de cubrir posiciones en moneda extranjera o tasas de interés relacionados con Inversiones y no para fines especulativos;
- (xvii) Aprobar la designación de los asesores expertos que exclusivamente asesoren a la Asamblea de Tenedores y/o al Comité Técnico; y

- (xviii) en general, instruir al Fiduciario que celebre cualquier contrato o que lleve a cabo cualquier acto que resulte necesario o conveniente a fin de resolver cualquier situación o conflicto no previsto en el Contrato de Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto de los Fines del Fideicomiso.

Cuestiones Fiscales

El Fideicomiso tiene por objeto proveer la inversión en capital de riesgo y para efectos fiscales aplicará lo dispuesto en los artículos 192 y 193 de la LISR vigente, las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y, en su caso, los oficios emitidos por el Servicio de Administración Tributaria, así como en los demás oficios particulares que, en su caso, se obtengan por parte de las autoridades fiscales correspondientes.

Esta sección incluye una breve descripción de ciertas cuestiones fiscales aplicables al Contrato de Fideicomiso. Este resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran ser relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles. Todos los posibles inversionistas deberán consultar de forma independiente a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones fiscales vigentes que les pudiesen ser aplicables respecto de la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, con anterioridad a realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles, y deberán revisar los términos correspondientes del Contrato de Fideicomiso. El tratamiento fiscal vigente puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles.

El Fiduciario, a efecto de cumplir con cualesquiera obligaciones a su cargo en los términos del Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable estará, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, autorizado y deberá en su caso, realizar los trámites y pagos correspondientes a las autoridades fiscales, de conformidad con la legislación aplicable, con base en la información que para tales fines le sea proporcionada directamente por el Administrador o bien por algún despacho de contadores públicos que sea designado por el Administrador para dichos efectos. Adicionalmente, en caso de que sea requerido por las autoridades competentes o que conforme a la legislación aplicable deba hacerlo, el Fiduciario deberá presentar, a través del Administrador o del despacho de contadores públicos que para tales efectos designe el Administrador, cualesquiera declaraciones respecto de las actividades realizadas a través del Fideicomiso respecto de las cuales los impuestos debieran ser pagados por cuenta de los Tenedores u otras Personas. El Fiduciario podrá realizar pagos con los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las instrucciones del Administrador.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso y en la medida que se requiera para cumplir con los requisitos previstos en la LISR, incluyendo aquellos requisitos previstos en los artículos 192 y 193 de la LISR, las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y los oficios emitidos por el Servicio de Administración Tributaria, así como en los demás oficios particulares que, en su caso, se obtengan por parte de las autoridades fiscales correspondientes, el Fiduciario deberá llevar a cabo los actos que al efecto le solicite el Administrador, los cuales incluyen de manera enunciativa y no limitativa y en la medida en que el Fideicomiso se encuentre sujeto al régimen fiscal previsto en los artículos 192 y 193 de la LISR:

- mantener registros individualizados o cuentas por cada Tenedor y Fideicomitente o cualquier otro fideicomisario, que evidencien las aportaciones realizadas por dicha Persona (como resultado de la adquisición de cada Tenedor de los Certificados Bursátiles respectivos o de cualquier otra manera) y los recursos pagados a cada Tenedor al amparo de los Certificados Bursátiles, al Fideicomitente o a cualquier otro fideicomisario;
- identificar, por tipo de ingreso (conforme a las instrucciones del Administrador), las Distribuciones realizadas; y
- proporcionar a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los Certificados Bursátiles la información relacionada con los distintos tipos de ingresos que se paguen a los Tenedores, quien a su vez le suministrará dicha información al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles para que éste realice la retención de impuestos correspondiente.

Los Tenedores estarán obligados a proporcionar al intermediario financiero a través del cual mantengan los Certificados Bursátiles dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que adquieran los Certificados Bursátiles Adicionales, la siguiente información y documentación:

- nombre, denominación o razón social;

- domicilio fiscal;
- el número de Certificados Bursátiles Adicionales adquiridos;
- la fecha de adquisición de los mismos;
- la especificación de si es (1) una Persona moral no contribuyente residente para efectos fiscales en México, (2) una Persona moral contribuyente residente para efectos fiscales en México, (3) una Persona física residente para efectos fiscales en México, o (4) una Persona física o moral residente para efectos fiscales en el extranjero;
- copia de la cédula de identificación fiscal o copia de la constancia de residencia fiscal en el extranjero, según sea aplicable;
- copia de la cédula de la Clave Única de Registro de Población (CURP) en el caso de Personas físicas residentes para efectos fiscales en México;

Asimismo, los Tenedores deberán entregar al Fiduciario únicamente la siguiente información y documentación:

- la manifestación de que optan por cumplir por su cuenta con las obligaciones establecidas en la Ley del IETU que, en su caso, le resulten aplicables por los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso; y
- manifestación de que desean ejercer la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA, a fin de que el Fiduciario pueda expedir por su cuenta los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, por la realización de actividades por las que se deba pagar el IVA a través del Fideicomiso.

Asimismo, para que los Tenedores obtengan de quien corresponda la constancia correspondiente a cada Distribución, deberán proporcionar al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles, con al menos 3 Días Hábles de anticipación a cada Fecha de Distribución o fecha de devolución que corresponda, la siguiente información:

- nombre, denominación o razón social;
- domicilio fiscal;
- el número de Certificados Bursátiles propiedad del Tenedor de que se trate;
- la especificación de si es (1) una Persona moral no contribuyente residente para efectos fiscales en México, (2) una Persona moral contribuyente residente para efectos fiscales en México, (3) una Persona física residente para efectos fiscales en México, o (4) una Persona residente para efectos fiscales en el extranjero;
- clave de Registro Federal de Contribuyentes (incluyendo homoclave);
- copia de la constancia de residencia fiscal en el extranjero, en el caso de una Persona residente para efectos fiscales en el extranjero; y
- la Clave Única de Registro de Población (CURP) en el caso de una Persona física residente para efectos fiscales en México.

De acuerdo con la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, será responsabilidad del intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles realizar las retenciones, pagos y emisión de constancias correspondientes a cada Tenedor en base a la información que el Fiduciario y/o el Representante Común emitan. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles pondrá a disposición de los Tenedores las constancias de retenciones correspondientes, las cuales preparará en base a la información que le sea proporcionada. Dichas constancias serán entregadas por el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles a la Persona que corresponda a más tardar el 15 de febrero de cada año.

Si al final de un ejercicio fiscal, el Administrador con la asistencia del Fiduciario determina un saldo fiscal favorable para el beneficio de los Tenedores o de cualquier otra Persona, cada uno de los Tenedores o dicha Persona será responsable individualmente de llevar a cabo los actos necesarios para solicitar dichos saldos favorables ante las autoridades fiscales competentes, quedando liberando el Fiduciario de cualquier obligación al respecto.

El Administrador o el despacho de contadores públicos que éste designe, con la asistencia del Fiduciario, deberá realizar las gestiones necesarias a fin de obtener las devoluciones correspondientes en términos de las disposiciones fiscales y legales aplicables,

cuando en términos de dichas disposiciones no sean los Tenedores o aquellas otras Personas quienes estén legitimados para solicitar dichas devoluciones. Cualesquier cantidad que reciba el Fiduciario en concepto de devolución de impuestos deberá de ser depositada en la Cuenta de Distribuciones.

En el caso que dichas devoluciones correspondan a todos o algunos de los Tenedores, el Administrador deberá instruir al Fiduciario que distribuya dichos recursos a los Tenedores correspondientes. Cualesquiera devoluciones obtenidas por el Fiduciario que no correspondan a los Tenedores serán aplicadas por el Fiduciario en la forma que determine el Administrador y le sea notificada por el Administrador.

Contrato de Coinversión

El Contrato de Coinversión, es aquel contrato por virtud del cual Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (como Fiduciario del Fideicomiso) y Heron View (como Co-Inversionista) están obligados a adquirir, directa o indirectamente, una participación en cada Inversión y a participar en las Inversiones conforme a las reglas previstas en el Contrato de Fideicomiso.

Contrato de Administración

Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador

Concomitantemente con la celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario nombró al Administrador, y el Administrador aceptó fungir como Administrador y se obligó en términos del Contrato de Fideicomiso, y conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

Conflicto de Interés; Operaciones con Partes Relacionadas

En el caso que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o alguno de los Funcionarios Clave tenga conocimiento de la posible celebración de una operación por el Fideicomiso o cualquiera de las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión, con el Administrador, los Funcionarios Clave, cualquier Afiliada, o con Personas en las que el Administrador o cualquier Afiliada tenga un interés económico relevante, se deberá de notificar y someter a la aprobación del Comité Técnico dicha operación, en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a deliberar y a emitir su voto. Independientemente de su aprobación por el Comité Técnico, cualquier operación con las Personas anteriormente referidas que realice el Fiduciario, el Administrador o cualquier Sociedad Promovida o Vehículo de Inversión, 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. El Administrador, en el ejercicio de las funciones deberá actuar (y hará que sus funcionarios, incluyendo los Funcionarios Clave, actúen) de buena fe, con lealtad, diligencia 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.

Búsqueda de Oportunidades de Inversión. Memorando de Inversión

El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar las inversiones potenciales del Fideicomiso; en el entendido que cada una de dichas inversiones potenciales deberá cumplir con los Lineamientos de Inversión (o en su caso, contar con la aprobación del Comité Técnico). Conforme a lo anterior, una vez que el Administrador identifique una oportunidad de inversión, el Administrador deberá elaborar un memorando de inversión (cada uno, un “Memorando de Inversión”) que cubra por lo menos lo siguientes aspectos: (a) una revisión de la Legislación Aplicable, cualesquiera autorizaciones gubernamentales aplicables, los posibles contratos con el promotor del proyecto y los borradores de los contratos a ser celebrados, (b) una descripción de dicha Inversión, (c) una evaluación financiera de la Inversión (incluyendo su valor de mercado en la medida de lo discernible), (d) una descripción anticipada de los resultados relacionados con las Inversiones, (e) los principales términos en los que se realizará la Inversión, incluyendo un análisis del cumplimiento con los Lineamientos de Inversión, (f) presentar un resumen sobre los riesgos potenciales y aspectos corporativos, legales, fiscales, operativos y financieros de la Inversión aplicables y (g) el monto de inversión requerido, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha inversión hasta su Desinversión.

Inversiones

El Administrador instruirá al Fiduciario, sujeto a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso según corresponda, para que realice Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas Inversiones cumplan con las disposiciones establecidas en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso.

Comisión por Administración

Como contraprestación por los servicios proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, sin duplicar, una comisión por administración (la “Comisión por Administración”) a partir de la Fecha Inicial de Emisión y hasta la Fecha de Terminación. La Comisión por Administración se pagará al Administrador por adelantado en forma trimestral, en la cuenta que este le instruya por escrito al Fiduciario, comenzando en la Fecha Inicial de Emisión (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente en el primer Día Hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre; en el entendido que dicha Comisión por Administración una vez pagada al Administrador no será objeto de reembolso por motivo alguno. La Cuenta de Comisión por Administración deberá mantener el Monto Objetivo como Reserva de Comisión por Administración, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

- (i) Pago de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración se pagará con los montos que sean transferidos de la Cuenta de Comisión por Administración a la Cuenta de Inversiones el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que dicha Comisión por Administración deba ser pagada, para lo cual el Administrador instruirá al Fiduciario, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación para que transfiera el monto correspondiente de la Cuenta General, la Cuenta de Comisión por Administración y/o las Cuentas de Flujos, según sea el caso, a la Cuenta de Inversiones y que transfiera los fondos necesarios de la Cuenta de Inversiones a la cuenta que le indique el Administrador; en el entendido que en la instrucción el Administrador debe especificar el monto que corresponde al IVA. El pago de la Comisión por Administración se realizará con cargo a la Cuenta de Inversiones en la fecha correspondiente de conformidad con los términos descritos en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Monto de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración será por una cantidad anual equivalente a: (a) durante el Periodo de Inversión, el 1% (uno por ciento) de los Compromisos Totales más el IVA correspondiente; (b) una vez concluido el Periodo de Inversión y durante los siguientes 2 (dos) años, el 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) de los Compromisos Totales más el IVA correspondiente, (c) del sexto año hasta el 22 de agosto de 2022 una cantidad equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) de los Activos en Administración Activa más el IVA correspondiente, y (d) a partir del 3 de agosto de 2022 hasta la liquidación del Fideicomiso una cantidad equivalente al 0.35% (cero punto treinta y cinco por ciento) de los Activos en Administración Activa más el IVA correspondiente.
- (iii) Actualización de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración será actualizada en cada fecha de pago de dicha Comisión de Administración, conforme al incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el INEGI, entre el último disponible a la fecha de pago de la Comisión por Administración y el correspondiente a la Fecha Inicial de Emisión, siendo el responsable de este cálculo el Administrador, en el entendido, que dicha actualización no aplicará en caso que el incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor sea negativo.

Distribución por Desempeño

El Administrador, en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar, tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, las Distribuciones por Desempeño de conformidad con los incisos (iii) y (iv) de la Cláusula 13.1 o, con posterioridad a la Fecha de Ajuste, la Cláusula 13-1Bis(b), según corresponda, y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

Cesión de Derechos y Obligaciones del Administrador

El Administrador únicamente podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y

Condiciones de Administración a un tercero con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de dicha cesión, el Administrador tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración generadas a partir de la Fecha Inicial de Emisión y hasta la fecha en que surta efectos dicha cesión.

Exclusividad

El Administrador conviene que, hasta (i) el momento en que al menos el 70% (setenta por ciento) del Monto Invertible haya sido invertido de conformidad con la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso, o (ii) que termine el Período de Inversión (lo que suceda primero) el Administrador y sus Afiliadas no promoverán o administrarán otro vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y enfocada en inversiones que sean sustancialmente similares a las Inversiones del Fideicomiso en México.

Funcionarios Clave

Dedicación de Tiempo. Durante el Periodo de Inversión el Administrador hará que los Funcionarios Clave dediquen una parte suficiente de su tiempo laborable para buscar las mejores oportunidades de inversión a efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Inversiones, así como administrar las Inversiones realizadas y llevar a cabo las demás actividades previstas en el Contrato de Fideicomiso y en los Términos y Condiciones de Administración. Una vez finalizado el Periodo de Inversión, el Administrador hará que los Funcionarios Clave se dediquen a administrar las Inversiones y llevar a cabo las demás actividades necesarias y previstas en el Contrato de Fideicomiso y en los Términos y Condiciones de Administración. Sin embargo, dichos Funcionarios Clave podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores, tales como (a) administrar y participar en asuntos del Grupo Heron View, (b) participar en consejos de administración de compañías públicas o privadas, y (c) actividades docentes o altruistas.

Sustitución y Muerte de Funcionarios Clave. En caso de renuncia, remoción, muerte o incapacidad de un Funcionario Clave, el Administrador estará obligado a notificar a más tardar al Día Hábil siguiente a que tenga conocimiento de tal situación al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador realice dicha notificación, el Administrador deberá designar al individuo que remplazará a dicho Funcionario Clave, el cual deberá ser aprobado o, en su caso, rechazado con causa justificada, por los Miembros Independientes del Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes en aquel a que se le presente dicha propuesta; en el entendido que si los Miembros Independientes del Comité Técnico no aprueban o rechazan dicha propuesta dentro del plazo señalado, se considerará que dicha propuesta fue aprobada. En caso de que dicha propuesta sea rechazada expresamente por los Miembros Independientes del Comité Técnico, el Administrador podrá proponer de nuevo a otro individuo dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se haya rechazado la propuesta original y los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán, de nuevo, un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles para aprobar o rechazar a dicha persona; en el entendido que si los Miembros Independientes del Comité Técnico no aprueban o rechazan dicha propuesta dentro del plazo señalado, se considerará que dicha propuesta fue aprobada. Una vez aprobada, dicha Persona se convertirá en Funcionario Clave para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso.

Destitución del Administrador y Venta con Causa del Patrimonio del Fideicomiso.

Destitución del Administrador.

- (i) Determinación de Destitución. Los Tenedores gozarán del derecho de remover al Administrador de su posición siempre y cuando éste haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador (“Destitución del Administrador”). Para que exista una Destitución del Administrador, el Fiduciario deberá notificar a los Tenedores, mediante una notificación por escrito entregada al Representante Común, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario tenga conocimiento de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador. Una vez que el Representante Común reciba dicha notificación y lo notifique a los Tenedores, la Asamblea de Tenedores podrá:
 - (a) declarar la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles mediante una resolución adoptada con el voto favorable de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 13.3(c) y 17.2 del Contrato de Fideicomiso con el objeto de llevar el procedimiento de enajenación del

Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso ("Determinación de Venta Con Causa"); o

- (b) remover al Administrador y designar a un administrador sustituto mediante una resolución adoptada con el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles. Dicho administrador sustituto deberá ser una Persona con la capacidad para actuar como administrador en términos de la Legislación Aplicable. Asimismo, podrá resolver que el administrador sustituto celebre un contrato de administración con el Fiduciario y el Representante Común que contenga los derechos y obligaciones del nuevo administrador sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en los Términos y Condiciones de Administración y en el Contrato de Fideicomiso ("Contrato de Administración Substituto") ("Determinación de Destitución").

El Administrador continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, sujeto a lo dispuesto en el inciso (2) siguiente, hasta que ocurra alguno de los siguientes eventos, según corresponda (en cada caso, la "Fecha de Destitución"):

- (1) en caso de que la Asamblea de Tenedores haya resuelto la Determinación de Venta Con Causa, hasta en tanto todas las Inversiones hayan sido objeto de Desinversión y se hayan amortizado los Certificados Bursátiles en términos de la Cláusula 13.3(b) del Contrato de Fideicomiso; y
- (2) en caso de que en la Asamblea de Tenedores se resuelva la Determinación de Destitución, en la fecha que ocurra primero entre (y) la fecha en que un administrador sustituto haya celebrado un Contrato de Administración Substituto o (z) los 90 (noventa) días siguientes a la fecha de la Determinación de Destitución;

En el entendido, que el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar, tendrá derecho a recibir los montos a que se refiere el inciso (iii) siguiente.

- (ii) Consecuencias Operativas de la Destitución del Administrador. A partir de la fecha en que se le notifique al Administrador:
 - (a) la Determinación de Venta Con Causa, el Representante Común será quien podrá dar las instrucciones por escrito al Fiduciario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y con lo dispuesto por la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que se dará por terminado el Periodo de Inversión en la fecha en que se le notifique al Administrador la Determinación de Venta Con Causa para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso; y
 - (b) la Determinación de Destitución y mientras no se haya designado un administrador sustituto en términos de lo previsto en el inciso (i) anterior, el Representante Común será quien podrá dar instrucciones por escrito al Fiduciario para que se cumpla con los Fines del Fideicomiso respecto de las facultades que correspondan al Administrador, incluyendo de manera enunciativa, mas no limitativa, para (1) llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores en términos de lo previsto en la Cláusula 13.1 o la Cláusula 13.1-Bis, según corresponda, y demás disposiciones aplicables del Contrato de Fideicomiso; y (2) realizar todas las actividades que sean necesarias y/o convenientes para administrar el Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Periodo de Inversión se dará por terminado en la fecha en que se le notifique al Administrador la Determinación de Destitución para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de la Destitución del Administrador en términos de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, se seguirá considerado al Administrador destituido como una Persona Indemnizada para todos los efectos del Fideicomiso, incluyendo para efectos de la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso, respecto de cualesquier actos que haya realizado el Administrador en cumplimiento de sus funciones como Administrador en cualquier momento previo a la fecha en que surta efectos la destitución correspondiente. Además, el Administrador destituido deberá ser reembolsado por el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de cualesquier gastos en los que haya incurrido durante el tiempo en el que fungió como Administrador.

Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario prevista en el Contrato de Fideicomiso o en los Términos y Condiciones de Administración, cualquier modificación que se realice en fecha posterior a la fecha en que surta efectos la Destitución del

Administrador, ya sea a esta Cláusula 11.1 o demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso o los Términos y Condiciones de Administración que afecte adversamente los derechos del Administrador destituido bajo la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, requerirá el consentimiento previo y por escrito del Administrador destituido.

- (iii) Consecuencias Económicas de la Destitución del Administrador. A partir de la fecha en que se le notifique al Administrador de la Determinación de Venta Con Causa o de la Determinación de Destitución, según sea el caso, mediante la cual se apruebe la Destitución del Administrador (el "Aviso de Destitución"), el Administrador tendrá derecho:

(a) en caso de Determinación de Venta Con Causa a:

- (1) la totalidad de las Comisiones por Administración que no hubieran sido pagadas y hayan sido generadas a desde la Fecha Inicial de Emisión y hasta la Fecha de Destitución, las cuales serán exigibles transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se entregue un Aviso de Destitución (sin tomar en consideración la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad) y serán pagados al Administrador destituido a más tardar el día inmediato anterior a la Fecha de Destitución; y
- (2) concluido el proceso de enajenación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador destituido tendrá derecho a los montos correspondientes a las Distribuciones por Desempeño a que hacen mención los incisos (iii) y (iv) de la Cláusula 13.1 o, con posterioridad a la Fecha de Ajuste, la Cláusula 13.1-Bis(b), según corresponda, o a cualquier otra disposición aplicable al Contrato de Fideicomiso respecto de Distribuciones relacionadas con las Inversiones en las que participó el Administrador, no obstante haber sido destituido de conformidad con esta Cláusula 11.1, los cuales serán determinados, exigibles y pagados al Administrador destituido en términos de la Cláusula 13.1 o, con posterioridad a la Fecha de Ajustes, la Cláusula 13-Bis(b), según corresponda, y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

(b) en caso de una Determinación de Destitución a:

- (1) la totalidad de las Comisiones por Administración que no hubieran sido pagadas y hayan sido generadas a desde la Fecha Inicial de Emisión y hasta la Fecha de Destitución, las cuales serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se entregue un Aviso de Destitución (sin considerar la fecha efectiva de destitución a fin de determinar dicha exigibilidad) y serán pagados al Administrador destituido a más tardar el día inmediato anterior a la Fecha de Destitución; y
- (2) la totalidad de los montos correspondientes a las Distribuciones por Desempeño a que hacen mención los incisos (iii) y (iv) de la Cláusula 13.1 o, con posterioridad a la Fecha de Ajustes, la Cláusula 13.1-Bis(b), según corresponda, y demás disposiciones aplicables del Contrato de Fideicomiso respecto de Distribuciones relacionadas con las Inversiones en las que participó el Administrador, sin perjuicio de haber sido destituido en términos de esta Cláusula 11.1, para lo cual se hará una valuación respecto del Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto por la Cláusula 15.3 (f) del Contrato de Fideicomiso, con el objeto de determinar las Distribuciones en la Fecha de Destitución tomando en consideración que ésta fuese una Fecha de Distribución, los cuales serán determinados, exigibles y pagados al Administrador dentro de un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de Fecha de Destitución.

No obstante, la Destitución del Administrador y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador estará sujeto en todo momento, al reembolso de las cantidades pagadas en exceso conforme a lo establecido en la Cláusula 13.4 del Contrato de Fideicomiso.

Obligaciones del Administrador

En adición a las obligaciones del Administrador conforme a los Términos y Condiciones de Administración, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador tendrá las obligaciones que se le atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

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

No existe un calendario forzoso conforme al cual deban realizarse las Inversiones y las Desinversiones.

El objetivo de la estrategia de Heron View es construir un portafolio de inversiones de capital privado, seleccionando a los mejores administradores de vehículos de inversión que estén invirtiendo en empresas privadas en México para ofrecer a sus socios inversionistas, o Tenedores, retornos atractivos en el largo plazo, un portafolio diversificado construido a lo largo del Periodo de Inversión, y acceso a una mayor gama de oportunidades de inversión aprovechando la infraestructura y experiencia de Grupo Heron View.

Heron View es de la opinión de que los mercados de capital privado ofrecen múltiples beneficios para aquellos inversionistas institucionales con un perfil adecuado, como es el caso de las SIEFORES, instituciones de seguros, y fondos de pensiones corporativos, entre otros. Además de que ha visto este tipo de inversionistas beneficiarse del mercado de capital privado en otros lugares del mundo. Por otro lado, también es una realidad que para invertir exitosamente en estos mercados se requieren de ciertos conocimientos y experiencia. Heron View considera que ofrece estos conocimientos, experiencia e infraestructura para que los inversionistas institucionales en México tengan acceso a los beneficios del mercado de capital privado mexicano de una manera más eficiente.

Para mayor información relacionada con las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, véase la sección 2 *Estructura de la Operación inciso b) Plan de Negocios y Condiciones de la Oferta* del presente Reporte Anual.

Condiciones de Inversión

El periodo de inversión del Fideicomiso será de 3 (tres) años contados a partir de la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales (el “Periodo de Inversión”); en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse 2 (dos) ocasiones adicionales, por periodos de 1 (un) año cada uno, previa aprobación del Comité Técnico.

Los derechos del Fideicomiso de llevar a cabo Inversiones (y cualesquier reinversiones) conforme a la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso (a) estarán sujetos a la obtención de cualquier autorización requerida del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) vencerán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% (cien por ciento) del Monto Invertible.

El Administrador no podrá utilizar como estrategia de inversión el apalancamiento del Fideicomiso con el objeto de generar mayores rendimientos. No obstante, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el Contrato, en su caso, el Fideicomiso única y exclusivamente podrá hacer uso de la Línea de Crédito a efecto de financiar los requerimientos de capital y reducir en lo posible el número de Llamadas de Capital, en el entendido, que la Línea de Crédito no se utilizará con el objeto de incrementar el perfil de riesgo y rendimiento esperado del Fideicomiso.

Estrategia de Salida

El Administrador dará seguimiento constante a los posibles mecanismos que permitan realizar las Desinversiones al Fideicomiso. El Fideicomiso podrá llevar a cabo una Desinversión, conforme a las instrucciones del Administrador, de cualquier manera, que considere necesaria o conveniente el Administrador al momento de realizar la Desinversión sujeto a lo previsto en la Cláusula 5.2 inciso (m), subinciso (ii), del Contrato de Fideicomiso.

Plan de Negocios y Condiciones de la Oferta

Grupo Heron View, a través del Administrador, opera como una plataforma abierta al aceptar todo tipo de ofertas para recibir información y prospectos de oportunidades de inversión, pero sólo considerará aquellas con equipos promotores que cumplan con ciertos estándares o parámetros mínimos, los cuales se describen a continuación:

- Que el equipo promotor tenga amplia experiencia como inversionista principal (con capital propio) y administrador de capital (lo que se conoce como un “*principal*” en el idioma inglés). Otras habilidades (tales como financieras, de banca de inversión, entre otras), son importantes, pero nada sustituye el haber tenido el rol de inversionista principal en una compañía y de administrador en vehículos de inversión de capital privado;
- Que el equipo promotor tenga experiencia a lo largo de varios ciclos de inversión;
- Que la experiencia del equipo promotor sea verificable;
- Que la experiencia del equipo promotor sea relevante en la ejecución de la estrategia del vehículo de inversión propuesto;
- Que el equipo promotor demuestre un desempeño histórico atractivo y consistente, tanto en términos absolutos como relativos, especialmente si este desempeño puede ser atribuido a aspectos específicos del equipo y que pueda ser replicado por el mismo;
- Que el equipo promotor demuestre la habilidad para generar y encontrar transacciones;
- Que el equipo promotor pruebe disciplina en la valuación y el uso de apalancamiento en transacciones pasadas;
- Que el equipo promotor demuestre que posee las competencias y habilidades necesarias para incrementar los flujos de efectivo en las sociedades promovidas en las que invertirán;
- Que la estrategia del equipo promotor sea consistente con las oportunidades del mercado (existentes y previstas);
- Que el diseño e implementación de programas de incentivos, compromisos y responsabilidades económicas entre el equipo promotor sea el adecuado para lograr una cohesión en el largo plazo; y
- Que el equipo promotor demuestre tener una red de contactos sólidos tanto a nivel industria, como a nivel sector financiero, además de que sea reconocido en el segmento/mercado objetivo.

En sus distintas revisiones, PFG, a través del Administrador, evaluará cada inversión potencial y al equipo promotor en base a cada uno de estos parámetros.

Debido a que el Periodo de Inversión ha concluido, no se realizaron Inversiones durante el periodo al que corresponde este Reporte Anual. No obstante lo anterior, durante el mencionado periodo el Fideicomiso recibió por concepto de distribuciones por salidas o salidas parciales de las Inversiones un total de \$29,887,127.

Asimismo, durante el periodo al que corresponde este Reporte Anual, no realizaron Distribuciones a los Tenedores.

Rendimientos Esperados

Se estima que las Inversiones realizadas por el Fideicomiso alcanzarán en su conjunto, una tasa interna de retorno aproximada de entre 12% (doce por ciento) y 17 % (diecisiete por ciento), la cual será calculada en Pesos, neto de todos los costos de inversión, gastos e impuestos pagados por las Inversiones. Los rendimientos antes señalados no considerarán el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor. No existe garantía alguna de que los rendimientos descritos se alcancen. Los resultados obtenidos pueden variar dependiendo de los resultados proyectados o esperados.

Las cantidades que sean recibidas dentro de la Cuenta de Distribuciones en cualquier moneda distinta a Pesos sean convertidas a Pesos a fin de llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso y, en general, el Administrador podrá instruir al Fiduciario a convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o Dólares, según sea el caso, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar las Sociedades Promovidas, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas.

Valuación:

Se adjunta como **Anexo B** la valuación de los Certificados Bursátiles emitida por el Valuador Independiente 414 Capital Inc., con respecto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las Inversiones se valoran por su valor razonable, el cual es determinado por el Fiduciario en conjunto con el Administrador. El Fideicomiso generalmente utiliza el valor neto de los activos proporcionados por los Vehículos de Inversión sin más ajuste, como un recurso práctico para determinar el valor.

La valuación de las Inversiones es analizada por el Valuador Independiente, cuya función es proporcionar al proveedor de precios una valuación conforme a mercado. El Valuador Independiente fue contratado por el Fiduciario por instrucción de los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Administrador, y cuenta con la experiencia y los recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente.

Desde la Fecha de Emisión y a la fecha del presente Reporte Anual, 414 Capital Inc. en su carácter de Valuador Independiente, ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso para la valuación de los Certificados Bursátiles.

El referido Valuador Independiente, cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a once años y, es uno de los 16 miembros corporativos internacionales del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación (“IVSC”) y una de las más de 160 organizaciones miembro del IVSC.

Asimismo, el Valuador Independiente 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; 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 dentro de la firma.

Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares de mayor prestigio internacional 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 del Valuador Independiente 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.

La valuación de los Certificados Bursátiles se realizará al menos de manera trimestral, o cuando exista alguna modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso.

Con base a la Cláusula 5.2 (m) del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico tendrá, además de aquellas otras que se le otorgan de manera específica al amparo del Contrato de Fideicomiso, la facultad aprobar la lista de Valuadores Independientes Pre-Aprobados propuesta por el Administrador, así como cualquier sustitución de los Valuadores Independientes por uno que no sea un Valuador Independiente Pre-Aprobado.

Los Certificados Bursátiles han sido valuados al 31 de diciembre de 2025. El valor justo por Certificado Bursátil es de \$54.616483 (Cincuenta y cuatro Pesos 616483/1000000 M.N.).

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025, se instruyó al Fiduciario la realización de los siguientes gastos, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso:

Concepto	1° de enero al 31 de Diciembre de 2025
Comisión por administración	\$ 7,479,256
Honorarios por servicios legales	-
Honorarios por servicios contables	1,931,243
Honorarios de asesores fiscales	-
Gastos (Ingresos) por intereses de subscripción	-
Honorarios del Valuador Independiente	937,596
Gastos de seguros	-
Comisiones de la BMV	592,760
Honorarios del Fiduciario	643,385
Comisiones de la CNBV	568,631
Honorarios por servicios de auditoria	358,556
Honorarios del Representante Común	464,550
Gastos de publicidad y otros gastos	13,187
Gastos de Emisión	-
Honorarios por verificación de antecedentes	-
Honorarios del proveedor de precios	120,881
Costo de inversión	-
Total de Gastos (Ingresos) Netos	\$ 13,110,045

Información relevante del periodo

Mediante eventos relevantes de fecha 26 de abril de 2025, el Fideicomiso informó al público inversionista a través de la BMV, que (i) los estados financieros dictaminados 2024; (ii) el reporte anual 2024, y (iii) el reporte trimestral correspondiente al cuarto trimestre con cifras dictaminadas de 2024, no se presentarían en las fechas establecidas por la Circular Única, por lo que se haría público a la brevedad posible en los plazos y términos que establece la Circular Única.

Mediante evento relevante de fecha 24 de julio de 2025, el Fideicomiso informó al público inversionista a través de la BMV que el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre de 2025 no se presentaría el 28 de julio de 2025, por lo que se haría público a la brevedad posible en los plazos y términos que establece la Circular Única.

Mediante evento relevante de fecha 27 de abril de 2026, el Fideicomiso informó al público inversionista a través de la BMV que el reporte trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 no se presentaría el 30 de abril de 2026, por lo que se haría público a la brevedad posible en los plazos y términos que establece la Circular Única.

Mediante evento relevante de fecha 04 de junio de 2026, el Fideicomiso informó al público inversionista a través de la BMV que el Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar cambió su razón social de “PINEBRIDGE DE MÉXICO”, S. de R.L. de C.V. a “HERON VIEW DE MÉXICO”, S. de R.L. de C.V.

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

No existen terceros obligados respecto con el Fideicomiso o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en la celebración del Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligan exclusivamente en términos de lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido, de que ninguna de las partes del Contrato de Fideicomiso asume obligaciones de pago en términos del mismo, salvo el Fiduciario.

No hay garantía alguna de que los tenedores recuperarán cualquier parte del capital invertido o recibirán cualesquiera distribuciones en términos de los Certificados Bursátiles. La inversión en los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con diferentes características que aquellas de instrumentos de deuda y conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión descrita en el Prospecto. La estrategia de inversión implica ciertos riesgos que podrían afectar el valor de los Certificados Bursátiles, mismos que podrán resultar en la pérdida de la totalidad del capital invertido. Las distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles y el monto de las mismas están sujetos a ciertos riesgos derivados de la estructura de la operación y las inversiones respectivas, cuyos términos específicos no se conocen actualmente.

No existe, ni existirá, obligación alguna por parte del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, los Intermediarios Colocadores, ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Asambleas generales de tenedores

Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, no se celebraron asambleas de Tenedores.

Audidores externos de la estructura de la operación

Se adjunta como **Anexo A** al presente Reporte Anual, una copia de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, junto con el dictamen rendido por el Auditor Externo del Fideicomiso, Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited, quien dictaminó los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

Se adjunta como **Anexo B** la valuación de los Certificados Bursátiles emitida por el Valuador Independiente 414 Capital Inc., con respecto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. En dicho reporte, tras un análisis del Patrimonio de Fideicomiso y de las Inversiones, el Valuador Independiente determinó que el por Certificado Bursátil era de \$54.616483 (Cincuenta y cuatro Pesos 616483/1000000 M.N.).

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

El Fideicomiso celebró un Contrato de Coinversión con el Administrador, para que, directa o indirectamente co-invierta en todas las Inversiones del Fideicomiso. De acuerdo con este contrato, los costos relacionados a las Inversiones serán compartidos en 95% por el Fideicomiso y en 5% por el co-inversionista. Al 31 de diciembre de 2025, el co-inversionista no tiene adeudos con el Fideicomiso.

El Grupo Heron View, representado por Heron View Partners, LLC. y cualquiera de sus subsidiarias, contrata ciertos servicios de forma consolidada para el Fideicomiso y otros vehículos de inversión que administre, logrando así ciertas economías a escala. Grupo Heron View es reembolsado por dichos servicios por el Fideicomiso.

El Fideicomiso celebró con el Administrador, los Términos y Condiciones de Administración, por virtud de los cuales existe la obligación de pago de la Comisión por Administración, misma que se paga de manera trimestral; al efecto, el gasto de dicha Comisión por Administración asciende a un monto de \$7,479,256 (siete millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cincuenta y seis Pesos 00/100 M.N.) por el periodo comprendido terminado al 31 de diciembre de 2025.

Fuera de lo anteriormente mencionado, no existe otra relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador, o cualquier otro tercero, ni se ha realizado en los últimos 2 (dos) ejercicios. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador y sus Afiliadas podrían tener intereses contrarios a los del Fiduciario.

A la fecha de presentación de este Reporte, no existe ninguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre las personas mencionadas en el párrafo anterior, no entre éstas y cualquier otra persona indirectamente relacionada con los valores emitidos por el Fideicomiso y la estructura de la transacción. En términos del Fideicomiso, el Administrador tiene la obligación de co-invertir en las Inversiones que realice el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión, directamente o indirectamente a través de una de sus Afiliadas, por lo que el co-inversionista podrá ser un miembro del Grupo Heron View.

Los convenios y acuerdos entre el Fideicomiso y el Administrador se han llevado a cabo con base en parámetros de uso internacional y no necesariamente son el resultado de una negociación. En caso que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o alguno de los Funcionarios Clave tenga conocimiento de la posible celebración de una operación por el Fideicomiso o cualquiera de las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión, con el Administrador, los Funcionarios Clave, cualquier Afiliada, o con Personas en las que el Administrador o cualquier Afiliada tenga un interés económico relevante, se deberá de notificar y someter a la aprobación del Comité Técnico dicha operación, en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a deliberar y a emitir su voto.

Independientemente de su aprobación por el Comité Técnico, cualquier operación con las Personas referidas en el párrafo anterior, que realice el Fiduciario, el Administrador o cualquier Sociedad Promovida o Vehículo de Inversión, 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.

El Administrador, en el ejercicio de las funciones que el Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración le confieran, deberá actuar (y hará que sus funcionarios, incluyendo los Funcionarios Clave, actúen) de buena fe, con lealtad, diligencia 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.

El Administrador no es contraparte y no se tiene contemplado que pudiera existir un conflicto de interés del Administrador con los Vehículos de Inversión y las Sociedades Promovidas.

Los Tenedores, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario y el Representante Común, reconocen y aceptan que, en el curso ordinario de sus negocios, el Administrador y sus Afiliadas participan en actividades en las que los intereses del Administrador, sus Afiliadas y de sus empleados y clientes pueden ser opuestos a los intereses del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión y de las Sociedades Promovidas y que el co-inversionista podría formar parte del Grupo Heron View. Sin embargo, conforme a lo anteriormente mencionado, existen mecanismos para atender asuntos en los que pudieran existir conflictos de interés entre las partes.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.), indistintamente el Administrador o el Fideicomitente, es una sociedad perteneciente al Grupo Heron View, y con la finalidad de que los posibles Tenedores tengan información acerca del grupo de empresas del que ésta forma parte, en el presente capítulo se presentará, además de la información correspondiente a Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.), la información de Grupo Heron View, del cual forma parte el Administrador y el Fideicomitente.

Denominación y Objeto Social

La denominación social del Fideicomitente es Heron View de México, S. de R.L. de C.V. (anteriormente PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.).

Entre otros, el Fideicomitente, tiene por objeto:

- (i) Dedicarse a todo tipo de actividades mercantiles y de inversión en general ya sea en México o en el extranjero, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, a la prestación de todo tipo de servicios administrativos, profesionales, gerenciales, técnicos, de consultoría y de cualquier otra naturaleza permitidas por la ley;
- (ii) La celebración de contratos de agencia, distribución, administración suministro, mantenimiento, arrendamiento, y compraventa para cualesquiera actividades empresariales, sin limitación alguna, con tecnología y conocimientos propios o mediante franquicias, y en otras formas independientes o en conjunción con otros inversionistas;
- (iii) La compra, venta, fideicomiso o cualquier otro contrato relacionado con la propiedad o posesión de bienes inmueble, según sea necesario para ejecutar los propósitos anteriormente descritos, sujeto a los requisitos legales aplicables;
- (iv) El establecimiento u operación de oficinas sucursales, oficinas de ventas, almacenes, instalaciones y talleres, así como aquellas actividades que puedan ser necesarias o convenientes para la consecución de los fines de la sociedad;
- (v) La emisión suscripción, endoso o garantía de todo tipo de instrumentos de crédito y obligaciones, ya sea asumidas por la sociedad o por terceros, y la celebración de todo tipo de operaciones de crédito;
- (vi) La utilización, explotación y registro bajo nombre propio o por cuenta ajena, de marcas, nombres comerciales, patentes, certificados de inversión y demás derechos de propiedad industrial;
- (vii) (vii)La adquisición, disposición y/o venta de todo tipo de acciones o demás intereses en otras sociedades, asociaciones, co-inversiones (*joint ventures*), sociedades civiles, o demás figuras sociales; y
- (viii) (viii)En general, la ejecución de todo tipo de actos y celebraciones de todo tipo de contratos y operaciones relacionadas, accesorias o incidentales que sean necesarias o convenientes para lograr el objeto social.

Constitución y Duración de la Sociedad

El Fideicomitente se constituyó en México, Ciudad de México el 22 de julio de 2007 como AIG Capital Partners, S. de R.L. de C.V. El 6 de enero de 2010 mediante una resolución unánime de socios se cambió la razón social a PineBridge Investments de México, S. de R.L. de C.V. Posteriormente, el 24 de septiembre de 2012, a través de la escritura pública número 61,373 otorgada ante la fe del Lic. José María Morera González, Notario Público No. 102 de la Ciudad de México, se cambió la razón social a PineBridge de

México, S. de R.L. de C.V. Asimismo, el 6 de febrero de 2026, mediante escritura pública 99,769 pasada ante el Lic. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, titular de la Notaría Pública número 29 de la Ciudad de México, se cambió la razón social a Heron View de México, S. de R.L. de C.V.

La duración de la sociedad es indefinida.

Dirección y Teléfonos

Las oficinas del Fideicomitente se localizan en Av. Paseo de la Reforma 284 (Torre Magenta), piso 17, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc en la Ciudad de México y tienen el siguiente número telefónico (52 55) 4739 2203.

Evolución del Fideicomitente y Principales Inversiones

La estrategia general de administración del Fideicomiso no ha cambiado en relación con la descrita en el Prospecto base de la Emisión. A la fecha del presente Reporte Anual, no existen eventos históricos relevantes tales como fusiones, cambios en la forma de administración, o similares en relación con el Fideicomitente que deban ser revelados, salvo por el cambio de razón social que se reveló en el rubro Constitución y Duración de la Sociedad anterior. Asimismo, a la fecha del presente Reporte Anual, la Fideicomitente no ha realizado Inversiones distintas al Fideicomiso.

B) Descripción del Negocio

El Fideicomiso es promovido por Grupo Heron View, a través de la Fideicomitente o Administrador, y opera como una plataforma abierta al aceptar todo tipo de ofertas para recibir información y prospectos de oportunidades de inversión, pero sólo considerará aquellas con equipos promotores que cumpla con ciertos estándares o parámetros mínimos.

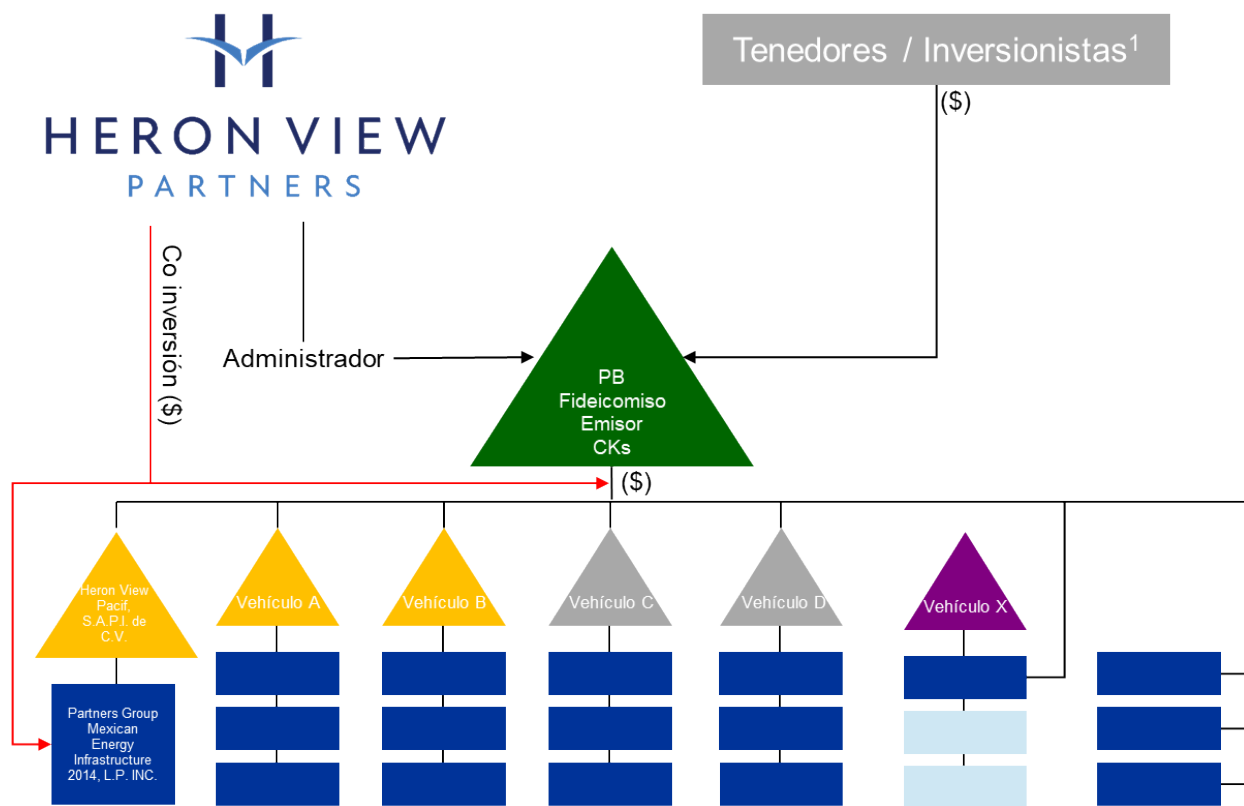
Dentro del Grupo Heron View, el equipo Private Funds Group (por sus siglas en inglés PFG), se especializa en la administración de FoFs y está directamente involucrado en la administración del Fideicomiso a través del Administrador. Para mayor detalle, véase el inciso “I)” *Actividad Principal* a continuación.

Actividad Principal:

El propósito de la presente operación es financiar la inversión en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Activos, Vehículos de Inversión, y/o Deuda, mediante la emisión de los Certificados Bursátiles Originales y Certificados Bursátiles Adicionales, así como las Emisiones Subsecuentes. Para instrumentar lo anterior, Heron View, como Fideicomitente y Administrador, celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable con Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria), en su carácter de Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común. En dicho contrato se prevé como fin, entre otras cosas, que el Fiduciario emita, de conformidad con la LMV, los Certificados Bursátiles para ser ofrecidos al público inversionista.

Los Certificados Bursátiles Originales tienen una Fecha de Vencimiento inicial de 10 (diez) años y los Certificados Bursátiles Adicionales de aproximadamente 10 (diez) años equivalente a 3,595 (tres mil quinientos noventa y cinco) días; de los cuales los primeros 3 (tres) años contados a partir de la Fecha Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales, corresponden al Periodo de Inversión. Este periodo podrá ser prorrogado por el Administrador previa aprobación del Comité Técnico. Cabe mencionar que el Administrador no puede garantizar un calendario de inversión definitivo ya que las oportunidades de inversión y condiciones del mercado podrán variar dependiendo de múltiples factores fuera de su alcance. La Fecha de Vencimiento fue ampliada mediante acuerdos adoptados por Asamblea de Tenedores de fecha 20 de junio de 2022, a 14 (catorce) años, equivalentes a 5,113 (cinco mil ciento trece días) días para los Certificados Bursátiles Originales y 5,056 (cinco mil cincuenta y seis) días para los Certificados Bursátiles Adicionales.

A continuación, se presenta una descripción esquemática de la secuencia para la Emisión de los Certificados Bursátiles y al aprovechamiento de las Inversiones:



Como se mencionó anteriormente, el Fideicomiso es promovido por Heron View Partners, firma independiente de administración de activos compuesta por un grupo internacional de profesionales que proveen servicios de asesoría de inversión, productos de administración de activos y servicios relacionados a clientes institucionales en diversas jurisdicciones. El grupo gestor considera que cuenta con experiencia relevante en los segmentos de capital privado, renta fija, estrategias *multi-manager*, vehículos de inversión en activos alternativos y renta variable. Derivado de la experiencia acumulada a lo largo de varias décadas por el equipo gestor, **Grupo Heron View** considera que se encuentra adecuadamente posicionado para continuar ofreciendo soluciones de inversión especializadas que se ajusten a las distintas necesidades de sus clientes e inversionistas.

Al 31 de diciembre de 2025, los activos bajo administración asociados al grupo gestor ascendían aproximadamente a **EU \$2.5 billones**, de los cuales **EU \$18.5 mil millones** correspondían a inversiones en instrumentos catalogados como activos alternativos. A la fecha del presente Reporte Anual, el grupo gestor cuenta con **15 profesionales** ubicados en **5 países** a nivel global.

PineBridge Investments, LLC fue anteriormente parte del negocio de administración de activos de American International Group Inc. (“AIG”). Posteriormente, PineBridge Investments fue adquirida por Pacific Century Group (“PCG”), una sociedad en comandita domiciliada en las Islas Caimán. En diciembre de 2025, MetLife Investment Management —el negocio institucional de administración de activos de MetLife, Inc.— completó la adquisición de PineBridge Investments, excluyendo el negocio de private equity del grupo. Como resultado de dicha transacción, el equipo de Private Funds Group continuó sus operaciones de forma independiente, bajo la denominación de Heron View Partners.

PCG por su parte, es un grupo privado de inversiones, basado en Asia, y fundado en 1993 por el Sr. Li Tzar Kai, Richard. PCG tiene intereses en activos en casi todos los segmentos económicos alrededor del mundo, particularmente en la región Asia Pacífico. PCG tiene una trayectoria sólida en el desarrollo de inversiones en el largo plazo, además de que tiene una experiencia de más de 13 años en la industria de servicios financieros, incluyendo la administración de activos.

Los orígenes de PineBridge Investments, LLC. se remontan a 1996, cuando el grupo que lo integraba formaba parte de AIG. Posteriormente, se decide la consolidación en una sola plataforma de los diferentes vehículos dedicados a la administración

exclusiva de activos de AIG, haciendo uso compartido de los recursos e infraestructura necesaria y reportando a un solo grupo. Dicha labor fue liderada por el Sr. Win J. Neuger, quien se incorporó a AIG en 1995 como director de inversiones y quien posteriormente tomó el papel de consejero y director general de la nueva entidad formada y de la cual ahora es Vicepresidente del Consejo.

Al inicio de la década de los años 2000, una vez observados los buenos resultados obtenidos en las distintas clases de inversiones para el negocio exclusivo de activos de AIG, PineBridge Investments, LLC. buscó aprovechar y capitalizar dicha experiencia, así como la infraestructura construida, al expandir el negocio de administración de activos e incluir la administración de recursos externos distintos a los de AIG. A raíz de dicho cambio estratégico, el negocio tuvo un crecimiento muy importante, al pasar de menos de EU\$15 mil millones de Dólares en activos administrados de cuentas externas a AIG en el año 2000 a más de EU\$83 mil millones de Dólares en la administración de dichos activos a finales del 2008. Cabe mencionar que los colaboradores de PineBridge Investments, LLC. también poseen cierta participación accionaria en la empresa, con el fin de mantener los intereses de ambas partes (colaboradores y accionistas) alineados

El nombre comercial de “PineBridge Investments” fue anunciado y lanzado al mercado en noviembre de 2009 y marca el inicio de una nueva era del grupo en la consolidación como un administrador independiente de activos. La venta de PineBridge Investments, LLC. a PCG fue completada el 26 de marzo de 2010.

Heron View Partners, LLC. tiene sus oficinas centrales en la ciudad de Nueva York y su equipo opera como una plataforma global e integrada en 5 países a nivel global. Su sitio de internet es www.heronviewpartners.com.

Las oficinas de Grupo Heron View en la Ciudad de México se localizan en Av. Paseo de la Reforma 284 (Torre Monex), piso 17, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, México, Ciudad de México y tienen el siguiente número telefónico (52 55) 4739 2203.

Misión y Valores

Como resultado de una reestructura corporativa, el equipo que anteriormente operaba como el Private Funds Group de PineBridge Investments continúa actualmente sus actividades bajo la denominación de Heron View Partners, fungiendo como grupo gestor del Fideicomiso.

Con base en la información contenida en materiales institucionales del grupo, Heron View Partners opera como una plataforma global de administración de inversiones alternativas, enfocada en establecer relaciones de largo plazo con sus clientes e inversionistas mediante un enfoque disciplinado y colaborativo en la gestión de activos. El grupo promueve la alineación de intereses con sus clientes, inversionistas, socios y colaboradores, apoyándose en una cultura de intercambio cercano de ideas, perspectivas y experiencia acumulada por el equipo a lo largo de distintos ciclos de mercado.

En este contexto, Heron View Partners orienta sus esfuerzos a una gestión reflexiva del capital, con el objetivo de construir y administrar portafolios de inversión en el tiempo, de conformidad con los objetivos y lineamientos establecidos para cada vehículo de inversión.

Actividades de Capital Privado de Grupo Heron View

Grupo Heron View es una firma global de inversiones alternativas con de 25 años de experiencia invirtiendo en capital privado, y mantiene aproximadamente EU **\$2.5 billones** en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2025. Aproximadamente, EU **\$\$18.5 mil millones** de dichos activos están invertidos en instrumentos catalogados como inversiones alternativas. A la fecha del presente Reporte Anual, cuenta con aproximadamente más de 15 profesionales de inversión dedicados a este sector, distribuidos en 5 países alrededor del mundo.

Las actividades del Grupo Heron View en el sector de capital privado incluyen:

- (i) La gestión de vehículos de inversión, incluidas estrategias de *funds of funds*;
- (ii) Inversiones primarias en capital privado;
- (iii) Co-inversiones; y

(iv) Inversiones en el mercado secundario de vehículos de capital privado, con un enfoque en el segmento *lower middle market* a nivel global.

Grupo Heron View considera que las actividades que desarrolla a través de distintos tipos de inversiones son complementarias entre sí y contribuyen a la adecuada ejecución de la estrategia de inversión del Fideicomiso. Por ejemplo, la experiencia del equipo gestor en inversiones directas, coinversiones y fondos de capital privado será útil al momento de analizar inversiones potenciales para el Fideicomiso, al evaluar el portafolio de compañías y el desempeño de los administradores de algún vehículo de inversión en cuestión. Finalmente, el Grupo Heron View considera que su participación recurrente en distintos vehículos de inversión, así como las relaciones institucionales que el equipo gestor ha desarrollado a lo largo del tiempo con administradores de vehículos de inversión, han contribuido a su integración dentro del ecosistema de inversión. En este contexto, el Grupo Heron View señala que, con base en la experiencia histórica del equipo en estrategias de capital privado —desarrollada previamente como parte del Private Funds Group de PineBridge Investments y continuada actualmente bajo Heron View Partners—, el equipo ha participado en vehículos de inversión de capital privado por un monto agregado de aproximadamente **EU\$18.5 mil millones** durante los últimos **26 años**, así como en aproximadamente **100 consejos** de dichos vehículos de inversión, en un marco de colaboración y alineación de intereses.

Grupo Heron View ha captado exitosamente recursos provenientes de activos de clientes. Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Heron View tiene activos bajo administración de EU\$2.5 mil millones. Aproximadamente, EU\$18.5 mil millones de dichos activos están invertidos en instrumentos catalogados como inversiones alternativas.

Heron View Partners (anteriormente Private Funds Group “PFG”)

Como parte del Grupo Heron View, el equipo anteriormente conocido como Private Funds Group (“PFG”) se especializaba en la administración de fondos de fondos (*funds of funds*) y participaba directamente en la administración del Fideicomiso, a través del Administrador. Derivado de una reestructura corporativa, dichas actividades de gestión pasaron a ser desarrolladas por Heron View Partners, entidad que actualmente funge como grupo gestor del Fideicomiso.

El equipo gestor, cuya formación se remonta a hace más de 26 años, cuenta con experiencia en la estructuración y administración de vehículos de inversión en diversas estrategias y geografías. Al 31 de diciembre de 2025, el capital comprometido administrado por el equipo gestor ascendía aproximadamente a EU\$2.5 billones, desde su formación, el cual ha sido invertido a través de distintas estrategias y jurisdicciones.

Desde sus oficinas ubicadas en América (Estados Unidos de América y México), Europa (Reino Unido y Suiza) y Asia (Hong Kong), Heron View Partners cuenta con un equipo internacional de profesionales con experiencia en la administración de inversiones, que opera bajo la dirección de Steven Costabile, Director General y Jefe Global del grupo. Dicho equipo aporta experiencia y soporte en el análisis, seguimiento y gestión de las inversiones del grupo. En el caso del Fideicomiso, las funciones de administración y gestión se realizan a través de su administrador, Heron View de México, S. de R.L. de C.V., con el apoyo de las capacidades y recursos del equipo global del grupo gestor

Adicionalmente, Heron View Partners cuenta con el apoyo de profesionales con experiencia en diversas estrategias de inversión, incluyendo inversiones directas de capital privado, operaciones secundarias (*secondaries*), coinversiones, instrumentos de alto rendimiento (*high-yield*), transacciones apalancadas y crédito directo. En conjunto, el grupo gestor aprovecha el conocimiento y la experiencia de 15 profesionales ubicados en aproximadamente 5 países alrededor del mundo.

Los miembros del equipo gestor, actualmente integrado en Heron View Partners y anteriormente conocido como Private Funds Group (“PFG”), han desarrollado a lo largo del tiempo una amplia red de relaciones profesionales en los distintos mercados y regiones en los que participan, incluyendo coinversionistas y contrapartes en los diversos vehículos de inversión en los que el equipo ha participado y con los cuales mantiene relaciones de trabajo continuas.

A través de dicha red, el equipo gestor obtiene información relevante relacionada con los mercados locales y con potenciales oportunidades de inversión. Heron View Partners considera que tanto esta red de relaciones como el flujo de información derivado de la misma contribuyen positivamente al análisis y proceso de inversión del Fideicomiso, aportando contexto y perspectiva para la toma de decisiones.

Grupo Heron View considera que los siguientes factores continúan distinguiendo al equipo gestor, anteriormente conocido como Private Funds Group (“PFG”), frente a otros equipos dedicados a la administración de vehículos de inversión de capital privado:

1. Experiencia y consistencia histórica: derivada del desempeño observado en diversos vehículos de inversión administrados por el equipo gestor a lo largo del tiempo, de conformidad con la información disponible proporcionada por fuentes especializadas del mercado, y en comparación con otros vehículos de inversión correspondientes a añadas similares.

2. Perspectiva global: el equipo gestor cuenta con experiencia en inversiones en mercados desarrollados y emergentes, así como con conocimiento del mercado mexicano, lo que le permite aplicar estándares internacionales y mejores prácticas de la industria en el análisis y ejecución de oportunidades de inversión locales.

3. Plataforma de inversión diversa y servicios relacionados: que permite aprovechar capacidades y experiencia en distintas estrategias de inversión, lo cual contribuye a identificar, evaluar y estructurar oportunidades de inversión relevantes para el Fideicomiso en el mercado mexicano.

Por otro lado, Grupo Heron View considera que los siguientes atributos y cualidades del equipo gestor, anteriormente conocido como Private Funds Group (“PFG”), representan un elemento relevante para la implementación de la estrategia de inversión del Fideicomiso:

1. Experiencia y trayectoria profesional. El equipo de inversiones de Heron View Partners cuenta con experiencia en inversiones de capital privado a lo largo de distintos ciclos económicos y en diversas regiones geográficas. En particular, los profesionales que ocupan cargos directivos cuentan, en promedio, con aproximadamente **26 años de experiencia** en el sector.

2. Capacidad para identificar y evaluar oportunidades de inversión. El equipo gestor participa en la evaluación de oportunidades derivadas de un amplio universo de vehículos de inversión, como resultado de las relaciones que ha desarrollado dentro de la industria de capital privado. Al 31 de diciembre de 2025, el capital comprometido históricamente por el equipo gestor ascendía a más de EU\$18.5 mil millones, invertidos a través de más de 500 fondos de capital privado a nivel global, y con participación en aproximadamente 100 órganos de gobierno o comités consultivos de dichos fondos. En este contexto, los administradores y promotores de fondos mantienen una comunicación recurrente con el equipo gestor para presentar nuevas oportunidades de inversión. Adicionalmente, el equipo mantiene interacción continua con diversos intermediarios y participantes del mercado, tanto globales como regionales y locales, y utiliza bases de datos especializadas de la industria como apoyo en su proceso de análisis. En el caso particular de México, el equipo gestor ha desarrollado, a lo largo de los últimos años, una red de relaciones que le ha permitido identificar a un número significativo de fondos de capital privado que cuentan, o buscan contar, con exposición al mercado mexicano en el corto o mediano plazo.

3. Proceso de Inversión Estructurado. Heron View Partners ha adoptado un proceso de inversión que se enfoca en una selección cuidadosa de administradores de vehículos de inversión, una revisión detallada de la información disponible y la aplicación de criterios definidos para la construcción de portafolios. Dicho proceso ha sido aplicado de manera consistente en la gestión de los vehículos administrados por el equipo gestor. Asimismo, el equipo mantiene una comunicación periódica con los administradores de los vehículos como parte del seguimiento y monitoreo continuo del portafolio.

4. Construcción de Portafolio. Como resultado de la experiencia acumulada en la estructuración y administración de diversos vehículos de inversión enfocados en capital privado, el equipo gestor ha desarrollado criterios y disciplina en la construcción de portafolios, con énfasis en la diversificación y en la evaluación de la relación riesgo-rendimiento, considerando los objetivos del Fideicomiso.

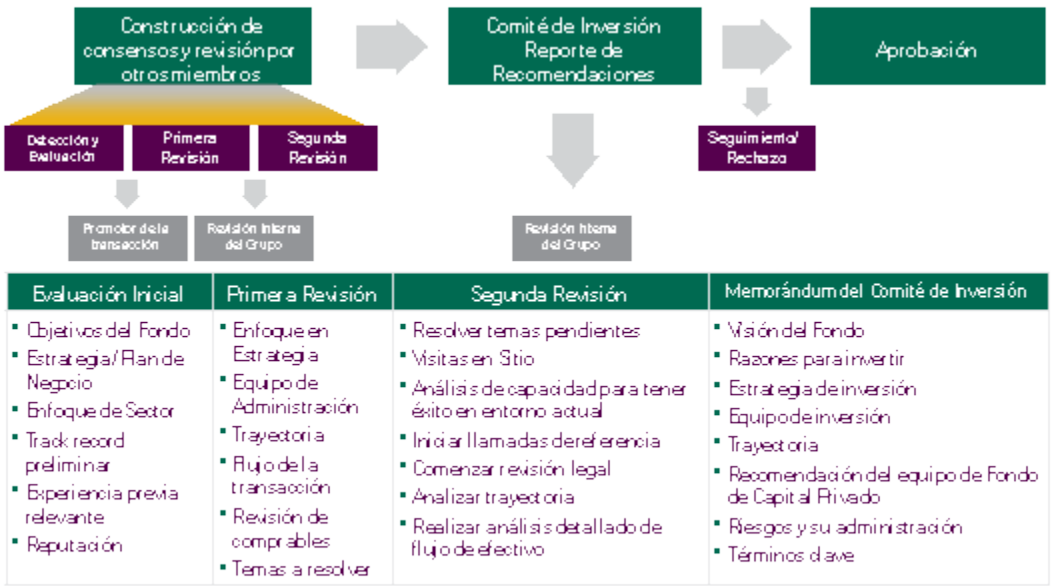
5. Presencia y Enfoque Regional. De manera consistente con su experiencia en otras regiones, Heron View Partners busca aprovechar su presencia y conocimiento del mercado mexicano para identificar vehículos de inversión locales, combinando el análisis del equipo global con la visión del equipo con experiencia en México. Lo anterior tiene como objetivo aplicar prácticas de la industria a nivel internacional, manteniendo al mismo tiempo un entendimiento adecuado de las características del mercado local.

Thomson Financial Venture Economics ofrece una de las más completas bases de datos de capital privado, con más de 200,000 transacciones desde 1970. Es una fuente de información ampliamente utilizada por la industria de capital privado.

Proceso de Inversión

La forma en que PFG selecciona a los administradores de vehículos de inversión de capital privado en los cuales está dispuesto a invertir es el resultado de la colaboración entre sus miembros, así como de la extensa experiencia de cada uno de ellos. Este proceso de inversión es el fundamento de la construcción del portafolio de PFG en cada uno de sus vehículos de inversión, y aprovecha los recursos y experiencia de todo Grupo Heron View en las distintas actividades del proceso de inversión en vehículos de inversión primarios de capital privado.

El siguiente diagrama muestra un resumen del proceso de inversión típico de PFG para su inversión en vehículos de inversión:



Detección de oportunidades, Selección y Revisión Inicial

Grupo Heron View considera que la trayectoria de PFG, así como su posición y reputación en el mercado de capital privado, le permitirá tener acceso a un gran número de transacciones potenciales en México. Grupo Heron View ha captado exitosamente recursos provenientes de activos de clientes. Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Heron View tiene activos bajo administración de EU\$2.5 billones. Aproximadamente, EU\$18.5 mil millones de dichos activos están invertidos en instrumentos catalogados como inversiones alternativas. Grupo Heron View espera que el flujo de transacciones originado por la red de contactos que PFG ha desarrollado en los últimos años, se convierta en una sólida plataforma para crear portafolios en México. Por otro lado, PFG tiene un programa destinado a la búsqueda y detección de la nueva generación de administradores de vehículos de inversión exitosos. PFG opera como una plataforma abierta al aceptar todo tipo de ofertas para recibir información y prospectos de oportunidades de inversión, pero sólo considera aquellos vehículos de inversión que cumplen con ciertos estándares o parámetros mínimos (mismos que PFG requerirá como Administrador del Fideicomiso en cada una de sus inversiones potenciales), desarrollados internamente a lo largo de varios años de experiencia, los cuales se describen a continuación:

- El promotor tenga amplia experiencia como inversionista principal (con capital propio) y administrador de capital (lo que se conoce como un “principal” en el idioma inglés). Otras habilidades (tales como financieras, de banca de inversión, entre otras) son importantes, pero nada sustituye el haber tenido el rol de inversionista principal en una compañía y de administrador en vehículos de inversión de capital privado.
- El equipo promotor tenga experiencia a lo largo de varios ciclos de inversión.
- La experiencia del equipo promotor sea verificable.
- La experiencia del equipo promotor sea relevante en la ejecución de la estrategia del vehículo de inversión propuesto.

5. Demuestren un desempeño histórico atractivo y consistente, tanto en términos absolutos como relativos, especialmente si este desempeño puede ser atribuido a aspectos específicos del equipo y que pueda ser replicado por el mismo.
6. Demuestren la habilidad para generar y encontrar transacciones.
7. Prueben disciplina en la valuación y el uso de apalancamiento en transacciones pasadas.
8. Demuestren que poseen las competencias y habilidades necesarias para incrementar los flujos de efectivo en las sociedades promovidas en las que invertirán.
9. La estrategia del vehículo de inversión sea consistente con las oportunidades del mercado (existentes y previstas).
10. El diseño e implementación de programas de incentivos, compromisos y responsabilidades económicas entre el equipo promotor sea el adecuado para lograr una cohesión en el largo plazo.
11. El promotor demuestre tener una red de contactos sólidos tanto a nivel industria, como a nivel sector financiero, además de que sea reconocido en el segmento/mercado objetivo.

En sus distintas revisiones, PFG evaluará cada inversión potencial y al administrador de vehículos de inversión en base a cada uno de estos parámetros.

Primera Revisión – Análisis Preliminar

El objetivo de la primera revisión es identificar aquellos vehículos de inversión potenciales a los cuales se les solicitará información más detallada y a quienes se les hará un “*due diligence*”. Para dichos efectos, se forma un equipo, con por lo menos un miembro de alto rango, que se encargará de llevar a cabo una primera revisión que resuma toda la información disponible. Esta primera revisión consiste generalmente en revisar los prospectos y materiales de la oferta, así como el “*due diligence book*”, si es que éste existe. Se intentará también, tener un primer acercamiento con los miembros del equipo promotor. Se analizará principalmente la estrategia, que exista un desempeño probado, la reputación, y las competencias administrativas en la industria y el sector por parte del equipo.

El objetivo de esta primera revisión es analizar a detalle el desempeño del promotor para identificar lo siguiente:

1. La fortaleza y calidad del flujo de transacciones potenciales.
2. Consistencia en la metodología de inversión a lo largo de distintos ciclos económicos.
3. La sensatez de la valuación de los rendimientos no realizados hasta la fecha de valuación.
4. El desempeño histórico de las inversiones, así como de las salidas.
5. La capacidad de identificar el origen de los rendimientos obtenidos con atributos particulares, tales como incremento en ventas, ahorro en costos, crecimiento en márgenes de EBITDA y no únicamente por expansión de volumen, así como otros indicadores de mejora operativa y no únicamente aquellos derivados de la aplicación de técnicas de ingeniería financiera.
6. La proporción de inversiones exitosas contra inversiones con pérdidas.
7. La contribución de retornos realizados y pendientes de realizar al cálculo de la tasa interna de retorno de los inversionistas del vehículo de inversión.
8. Período de tiempo en el cual el vehículo de inversión permanece típicamente en las inversiones.
9. El desempeño financiero de las compañías del portafolio del vehículo de inversión, si es que es posible evaluar.

Una vez concluida la primera revisión, se prepara una lista de todos aquellos puntos que todavía son necesarios investigar respecto a la potencial inversión.

La lista de puntos pendientes y el análisis inicial se discuten en las reuniones semanales con el equipo completo de PFG, en las cuales se determina si se solicita información adicional, si se continúa con la siguiente etapa de “*due diligence*” o si se desecha la potencial inversión.

Segunda Revisión – *Due Diligence*

Aquellos vehículos de inversión que son considerados para una segunda revisión son sujetos a una revisión más exhaustiva por parte de PFG. Esta revisión generalmente incluye: (i) una visita a las oficinas del promotor, (ii) una investigación de los antecedentes de los miembros claves del equipo promotor, y (iii) referencias cruzadas con los inversionistas existentes (nuevos y anteriores) del vehículo de inversión, con intermediarios y profesionistas del sector (banqueros, abogados, consultores, etc.), con los equipos de administración de las compañías del portafolio de los vehículos de inversión (actuales o pasados), con los proveedores de servicios de los vehículos de inversión y con cualquier otra compañía o firma con la que el promotor haya trabajado o participado en alguna inversión en el pasado.

Se invita también a los promotores seleccionados a presentar sus propuestas de inversión a los miembros de PFG involucrados en la evaluación, lo que les da la oportunidad de conocer al equipo directivo del promotor y poder así entender mejor su experiencia, fortalezas, estructura, filosofía operativa y estrategia de inversión, así como las inversiones actuales, en su caso, del portafolio analizado.

La información recabada en esta segunda revisión generalmente incluye:

1. Procesos generales y de toma de decisión;
2. Análisis detallado del desempeño comprobable, así como de los rendimientos no realizados de las compañías del portafolio del vehículo de inversión;
3. Compromisos del promotor y términos y condiciones del vehículo de inversión;
4. Estructura de incentivos y mecanismos de distribución de los rendimientos dentro del equipo promotor;
5. Conflictos potenciales de intereses;
6. Estructura del portafolio del vehículo de inversión;
7. Disciplina en la valuación de inversiones y uso de apalancamiento;
8. Dinámicas de trabajo dentro del equipo y rotación de los miembros;
9. Eficacia de la estrategia de inversión en el contexto económico existente y coherencia y adhesión de los promotores a dicha estrategia de inversión a lo largo de varios ciclos;
10. Infraestructura de soporte administrativo;
11. Fortaleza de las relaciones existentes con miembros de la industria (consultores, asesores, etc.);
12. Fortaleza de los miembros de nivel medio del equipo del vehículo de inversión y del personal administrativo; y
13. Calidad y fortaleza el flujo de transacciones potenciales y la capacidad de generar transacciones de manera independiente.

Los resultados de esta segunda revisión son presentados al equipo entero de PFG para su discusión y se resumen en un documento interno final o “Memorando al Comité de Inversiones”. La aprobación de la mayoría de los directivos de PFG es necesaria para continuar a la siguiente etapa: la presentación al comité de inversiones.

Decisión de inversión

El comité de inversiones está formado por individuos con experiencias profesionales diversas, con la intención de que en las sesiones del comité se discutan diferentes puntos de vista sobre las inversiones potenciales presentadas. Los miembros del comité y del equipo de PFG discuten las oportunidades presentadas en un diálogo abierto y en las decisiones de inversión se toman en cuenta todas las opiniones de cada uno de los miembros del equipo de PFG y del comité de inversiones hasta alcanzar un consenso.

El equipo promotor, encargado de la primera y segunda revisión, prepara un Memorando al Comité de Inversiones, en el cual se detalla entre otros aspectos: la tesis de inversión del vehículo de inversión, los rendimientos esperados y los riesgos identificados del vehículo de inversión, la descripción de la estrategia del promotor del vehículo de inversión, el detalle del equipo administrativo y el desempeño financiero alcanzado por dicho equipo administrativo. El memorándum incluirá también los puntos a discutir entre los miembros del equipo de PFG y los del comité de inversiones para llegar a una decisión final. Si el comité de inversiones aprueba la transacción, PFG toma responsabilidad de llevarla a cabo.

Análisis cuantitativo realizado durante el proceso de inversión

Durante las distintas etapas del proceso de inversión, PFG aplica distintas herramientas de análisis cuantitativo a los administradores que se evalúan, entre las cuales se encuentran:

1. Análisis de “*track record*” por tasa interna de rendimiento bruta y tasa de rendimiento neta;
2. Razón de retornos no realizados *versus* realizados;
3. Desempeño por sector y por vehículo de inversión;
4. Análisis de sensibilidad;
5. Análisis de atribuciones por miembro del equipo y tamaño de la transacción;
6. Análisis de razón de pérdidas;
7. Análisis de distribuciones;
8. Retornos por tipo de salidas;
9. Crecimiento del tamaño del vehículo de inversión e impacto en los retornos;
10. “*Benchmark analysis*” respecto de vehículos de inversión de capital privado de la misma cosecha, así como de equivalentes en mercados públicos;
11. Revisión de la información financiera de las compañías del portafolio (p.e. valor de la compañía, EBITDA, deuda neta, etc.);
12. Análisis del apalancamiento de las compañías del portafolio;
13. Análisis de valor agregado (cambios en EBITDA, en el múltiplo valor compañía / EBITDA, deuda neta);
14. Análisis de sindicación de transacciones; y
15. Cambios y crecimiento del tamaño de las transacciones respecto a vehículos de inversión anteriores.

Los resultados del análisis de un vehículo de inversión en particular son comparados con vehículos de inversión similares de la misma cosecha y luego compartidos con el resto del equipo de PFG para su revisión y discusión. Es importante señalar que PFG no basa su criterio de selección de inversiones únicamente en aquellos administradores cuyos resultados del análisis cuantitativo resultan atractivos en términos comparativos, sino también en base a aquellos administradores cuyos resultados sean atractivos en términos absolutos (es decir, por sí mismos).

Análisis cualitativo realizado durante el proceso de inversión

Adicionalmente a las herramientas de análisis cuantitativo mencionadas anteriormente, el equipo de PFG realiza también una revisión de aspectos cualitativos del administrador que resultan trascendentales para la decisión final de inversión los cuales se resumen a continuación:

1. Revisión de documentación legal, la cual es realizada tanto por el equipo de PFG como por el equipo dedicado del Grupo Heron View para tales fines. En dicha revisión se evalúa la organización del administrador, sus estructuras legales y los términos legales de la propuesta de documentación para la inversión en el vehículo de inversión correspondiente.

En dicha revisión se analizan términos tales como: el nivel de comisiones de administración y la estructura de las mismas, políticas de coinversión, términos de la cláusula de “*clawback*”, conflictos de interés, términos de la cláusula “*key*

man”, cumplimiento con los principios de contabilidad aplicable, plazos y posibles extensiones, metodología propuesta para el cálculo del “*hurdle rate*”, entre otros.

2. Revisión de referencias de las personas clave dentro del vehículo de inversión (“*background check*”) y de las compañías en las cuales el vehículo de inversión ha invertido. Esto con ayuda de otros profesionales de la industria, de proveedores de servicios, de inversionistas, intermediarios, así como de aquellas entidades que han adquirido las compañías que fueron promovidas en el pasado por el vehículo de inversión en cuestión.
3. Revisión del equipo de administración, con el fin de que PFG se sienta cómodo en términos de la estabilidad del equipo, su dedicación y reputación. En su revisión, se buscará revisar aspectos tales como la experiencia de los miembros del equipo, la estructura de sus compensaciones, capacidad del equipo para tomar nuevas inversiones, rotación del equipo y, en su caso, las razones detrás de dicha rotación, niveles de coinversión del administrador y cómo éste ha evolucionado respecto a vehículos de inversión anteriores del administrador en cuestión, entre otros.
4. Revisión de operaciones y capacidad para ejecutar las transacciones, en donde se revisan aspectos tales como, fuente de transacciones potenciales, experiencia histórica (en cuanto a regiones geográficas, industrias y tamaños), distribución del tiempo de los socios entre las diferentes actividades del vehículo de inversión, qué socio o socios tienen derecho de veto, experiencia operativa de los socios, experiencia en cuanto a diseños de estructuras de capital, capacidad para agregar valor a las compañías una vez invertidas en ellas, número de compañías que administran, experiencia tratando con consejeros de las compañías invertidas, entre otras.

Adicionalmente, PFG busca determinar quiénes son los otros inversionistas en el vehículo de inversión en cuestión, así como el porcentaje de las inversiones que proviene de inversionistas recurrentes y el que proviene de nuevos inversionistas.

Al igual que el resultado del análisis cuantitativo, el resultado del análisis cualitativo es compartido con el equipo completo de PFG y discutido en las juntas semanales. El objetivo de lo anterior es que el equipo de PFG se sienta totalmente cómodo con el vehículo de inversión en cuestión. Si derivado de dicha revisión, algún miembro de PFG detecta alguna situación preocupante, entonces se busca tener mayor información y claridad al respecto hasta que el equipo de PFG se sienta cómodo con dicha situación. De lo contrario, la inversión en cuestión será eliminada de la lista de inversiones potenciales.

Revisión de aspectos operativos de los vehículos de inversión sujetos a revisión (“*middle and back office operations*”)

PFG considera que la infraestructura de un vehículo de inversión es tan importante como la habilidad de sus socios para detectar y ejecutar inversiones. Por ejemplo, si la calidad de los reportes para los inversionistas de un administrador está por debajo del estándar que PFG ha determinado internamente como reportes de calidad, entonces dicha situación levanta una señal de debilidad en otros aspectos operativos del administrador. Para asegurarse que las operaciones de “*back-office*” están al nivel interno requerido, PFG se reúne con los directores de finanzas y operaciones como parte de la revisión integral que PFG hace del vehículo de inversión en cuestión. Las reuniones se enfocan en los estándares y metodología de valuación, así como en una revisión de los proveedores terceros de servicios del administrador en cuestión. De la misma manera, PFG revisa los reportes trimestrales históricos y realiza referencias cruzadas a través de otros proveedores especializados. Los miembros del equipo de finanzas de PFG participan en todas las revisiones de las operaciones de “*back-office*” de los vehículos de inversión en cuestión, y analizan tanto la calidad de los reportes, como el proceso para generarlos.

Monitoreo de las Inversiones

Parte del enfoque de PFG en las actividades de monitoreo de los vehículos de inversión invertidos se realiza a través de la participación en los “*Advisory Boards*” o comités de asesoría de los administradores. Actualmente, Grupo Heron View mantiene aproximadamente 100 asientos en los diferentes vehículos de inversión comprometidos. Dichas posiciones se utilizan para tener actualizaciones recurrentes por parte de los distintos equipos de inversión, respecto a la estrategia de la gestión del portafolio, la administración de riesgo, el progreso general del vehículo de inversión y distintos asuntos relacionados. A través de la participación de PFG en estos comités, se busca apoyar con opiniones y soluciones a problemas durante la vida del plazo de las inversiones. En general, PFG busca asegurarse de que el administrador esté siguiendo la estrategia planteada y se encuentre aplicándola en las compañías en las que ha invertido. Algunos ejemplos de administradores en los cuales Grupo Heron View ha invertido y ha tenido asientos en los comités de asesoría son Blackstone Group, the Carlyle Group y KRG Capital.

También, PFG considera que un monitoreo continuo de las inversiones es un punto clave en la administración de riesgos, pues ayuda a detectar señales que puedan indicar algún desvío de la estrategia originalmente planteada. El equipo de PFG participa y asiste a las conferencias y juntas trimestrales, realiza llamadas periódicas a los administradores y a los directivos de éstos, y generalmente tiene reuniones personales con ellos cuando menos dos veces por año. Asimismo, PFG realiza visitas anuales a las oficinas de cada administrador o a las instalaciones de las compañías, en caso de haber hecho inversiones directas y se asiste a las reuniones anuales de cada uno de los vehículos de inversión.

PFG monitorea también el desarrollo de las compañías de los vehículos de inversión, así como los cambios en las valuaciones de las mismas, por medio de la asistencia a las juntas anuales de dichas compañías, el análisis continuo de los reportes anuales y trimestrales y la participación en los comités de asesoría. El resultado de las comunicaciones con los administradores y sus vehículos de inversión se resume y se distribuye internamente a todos los miembros de PFG para su revisión y discusión.

En el caso de los vehículos de inversión de capital privado mexicanos, PFG participará activamente en las juntas de consejo, como parte del seguimiento post-inversión.

FoFs de Capital Privado promovidos por PFG

Grupo Heron View y su equipo de PFG tienen una larga trayectoria y amplia experiencia en la inversión y administración de vehículos de inversión de capital privado alrededor del mundo entero. Dicha trayectoria ha logrado que PFG perfeccione sus diversos procedimientos y metodologías de administración, evaluación y valuación de vehículos de inversión, los cuales serán aplicados y beneficiarán la administración del Fideicomiso.

Con el fin de mostrar dicha trayectoria y experiencia por parte de PFG, se puede mencionar que PFG administra a la fecha los siguientes vehículos de inversión:

- (i) 5 vehículos de inversión destinados a vehículos de inversión de capital privado denominados “PEPs”;
- (ii) 2 vehículos de inversión destinados a vehículos de inversión de crédito privado; y
- (iii) un vehículo de inversión de EU\$1,000 millones de Dólares llamado “Pinestreet” cerrado en el 2002, el cual es una bursatilización colateralizada con un portafolio de participaciones en intereses minoritarios en ciertos vehículos de inversión. El fondo Pinestreet fue la primera bursatilización de su tipo.
- (iv) Otros Vehículos - PineBridge Sub-Saharan Africa Fund, L.P. y PineBridge International Private Equity Portfolio I, LP.

Metodología para medición de rendimientos utilizada por PFG

PFG utiliza tasas internas de retorno y múltiplos sobre capital invertido para medir el desempeño de los vehículos de inversión en los cuales los vehículos de inversión PEPs han invertido.

Por otro lado, la industria, al igual que PFG, típicamente calcula las tasas internas de rendimiento de los FoFs con base en flujos de efectivo diarios agrupados y usa el valor (o *Net Asset Value*) de cada uno de los vehículos de inversión invertidos al período reportado como valor terminal.

Asimismo, PFG mide los retornos de los vehículos de inversión invertidos comparando los rendimientos de dichos vehículos de inversión con los rendimientos de vehículos de inversión similares (en términos de estrategia de inversión, geografías, cosechas, entre otros) reportados en *Venture Economics*. Por medio de dicho análisis comparativo, PFG busca entender si cada uno de los vehículos de inversión, estrategia y tipo de vehículo de inversión invertido, contribuye al desempeño global del FoF en cuestión.

Las inversiones en los portafolios de los FoFs son hechas en base a las valuaciones presentadas por los administradores de los vehículos de inversión en cuestión. Como parte del proceso de *Due Diligence*, PFG busca entender y validar la metodología de valuación de los administradores, de tal manera que pueda monitorear dichas inversiones en los períodos futuros. Los miembros de PFG en base a su experiencia confirman el razonamiento y precisión de las valuaciones, analizando transacciones comparables tanto públicas como privadas, así como comparando los valores reportados por otros administradores. La calidad de los auditores es un factor muy relevante que genera credibilidad en las valuaciones correspondientes. En todo caso, si llegan a existir dudas sobre alguna valuación en particular, PFG contacta al administrador del vehículo de inversión en cuestión para aclarar el tema. De hecho,

se asignan analistas del equipo de PFG a cada uno de los vehículos de inversión PEPs, quienes realizan análisis minuciosos de las valuaciones de cada uno de los vehículos de inversión invertidos.

Canales de distribución:

No aplica, debido a que el Fideicomitente únicamente invierte y administra el Fideicomiso, por lo que no tiene canales de distribución y comercialización ni métodos especiales de ventas.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

El Fideicomitente no es propietario de ninguna patente, licencia, marcas, franquicias, contratos industriales o comerciales o de servicios financieros.

Principales clientes:

No aplica debido a que el Fideicomitente no tiene dependencia con alguno o varios clientes. Asimismo, el Fideicomitente no tiene clientes que individualmente representen el 10% o más del total de las ventas consolidadas de la Fideicomitente.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Al Fideicomitente le es aplicable, en términos generales, la legislación federal mexicana y, específicamente, entre otras, la LMV, la Circular Única, la LGSM, y la LGTOC, con las que, a la fecha del presente Reporte Anual, cumple cabalmente.

Recursos humanos:

En la oficina de Grupo Heron View en México, laboran a la fecha del presente Reporte Anual, 3 profesionales de inversión, el Sr. Robbert Machielsen, el Sr. Luis Castañeda y el Sr. Diego Salazar. El Sr. Machielsen se unió al Grupo de Fondos Privados a principios de 2017 y es responsable del seguimiento, contratación, análisis y monitoreo de las inversiones y coinversiones de fondos de capital privado, principalmente en América Latina. Antes de unirse a Heron View Partners, el Sr. Machielsen trabajó para NIBC

Bank, un banco de inversión holandés, tanto en el lado de inversiones (alternativas y renta fija) como en el lado de mercado de capitales en Europa Occidental. Antes de NIBC Bank, trabajó para la Oficina Central de Estadísticas en los Países Bajos. El Sr. Machielsen es miembro de CFA desde 2013 y posee dos maestrías de la Universidad de Ámsterdam y la Universidad de Nueva Gales del Sur. El Sr. Castañeda se incorporó a Heron View en 2026 y es responsable del seguimiento, análisis y monitoreo de las inversiones y coinversiones de fondos de capital privado, principalmente en América Latina. El Sr. Castañeda tiene estudios en Dirección Financiera por la Universidad Anáhuac México y posee una maestría de Finanzas Internacionales por la Universidad de EADA Business School. El Sr. Salazar se incorporó a Heron View en 2026 y es responsable del seguimiento, análisis y monitoreo de las inversiones y coinversiones de fondos de capital privado, principalmente en América Latina. El Sr. Salazar, tiene estudios en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

Es importante mencionar que Heron View está convencido que es de vital importancia para instituciones globales el tener una cultura consistente que se permee a lo largo y ancho de la organización.

Desempeño ambiental:

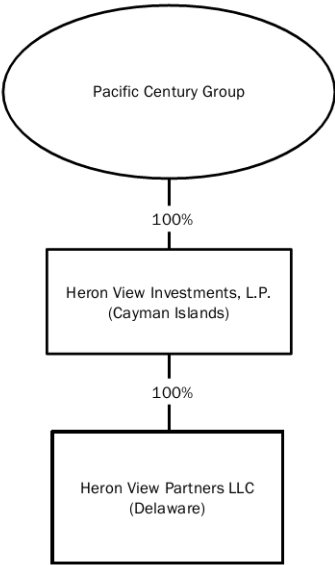
No aplica.

Información de mercado:

La información de mercado de Grupo Heron View y del Fideicomitente, se encuentra disponible en los rubros *Actividades de Capital Privado de Grupo Heron View*, *Private Funds Group ("PFG")* y *FoFs de Capital Privado promovidos por PFG*, contenidos en la presente Sección 3 del Reporte Anual.

Estructura corporativa:

El Grupo Heron View al que pertenece el Fideicomitente, está integrado de la siguiente manera:



La estructura corporativa del Fideicomitente al 31 de diciembre de 2025 se compone de la siguiente manera:

Socios	Partes Sociales	Capital Fijo	Capital Variable	Valor Total
Heron View Investments Partners, LLC. (antes PineBridge Investments Partners, LLC.)	Dos	\$2,990.00 (dos mil novecientos noventa Pesos 00/100 M.N.)	\$61,308.052.02 (sesenta y un millones trescientos ocho mil cincuenta y dos Pesos 02/100 M.N.)	\$61,311,042.02 (sesenta y un millones trescientos once mil cuarenta y dos Pesos 02/100 M.N.)
BSSF Mexico Holdings, LLC.	Una	\$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.)	-	\$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.)
Total:	Tres	\$3,000.00 (tres mil Pesos 00/100 M.N.)	\$50,350.00 (cincuenta mil trescientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.)	\$53,350.00 (cincuenta y tres mil trescientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.)

Descripción de los principales activos:

El único activo importante de la Fideicomitente, es su participación en el Fideicomiso.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha de presentación del presente Reporte Anual, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral alguno, en el que el Fideicomitente sea parte o pueda encontrarse involucrada.

De igual forma, informamos que a esta fecha, el Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

Acciones representativas del capital social:

Como se indicó en el rubro *Estructura Corporativa* anterior, las partes sociales que componen el capital social del Fideicomitente están distribuidas de la siguiente manera:

A la fecha, el capital social suscrito y pagado de Heron View de México, S. de R.L. de C.V., asciende a la cantidad de \$61,311,042.02 (sesenta y un millones trescientos once mil cuarenta y dos Pesos 02/100 M.N.), correspondiente a la parte fija y variable del mismo, representado por un total de tres partes sociales, con pleno derecho a voto, totalmente suscritas y pagadas. Dicho capital se encuentra distribuido de la manera mencionada en el rubro *Estructura Corporativa* anterior.

Dividendos:

Al 31 de diciembre de 2025, el Administrador no ha decretado ni realizado distribuciones de dividendos o utilidades a sus socios.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

El 3 de febrero de 2012, se hizo del conocimiento del Administrador que PineBridge Capital Partners LLC, socio mayoritario del Administrador cambió su denominación social a PineBridge Investments Partners LLC. Asimismo, el 29 de diciembre de 2025, se hizo del conocimiento del Administrador que PineBridge Investments Partners LLC, socio mayoritario del Administrador cambió su denominación social a Heron View Investments Partners, LLC. Al 31 de diciembre de 2025, no ha habido reestructuraciones societarias adicionales a lo reportado.

Administradores y tenedores de los certificados:

El Consejo de Gerentes del Fideicomitente, se compone actualmente de dos gerentes propietarios (no se cuenta con gerentes suplentes). Sus funciones, así como su funcionamiento y facultades se establecen en la Cláusula Décima Sexta de los Estatutos Sociales del Fideicomitente.

El Consejo de Gerentes es designado por la Asamblea de Socios.

Los miembros del Consejo de Gerentes no requieren ser socios y durarán en sus encargos un año, o hasta en tanto sus sucesores hayan sido elegidos y hayan tomado posesión de sus cargos. A continuación se presenta información relativa a los gerentes del Fideicomitente al 31 de diciembre de 2025:

Nombre	Posición
Steven Neil Costabile	Vocal
Robbert Machielsen	Vocal

A continuación, se presenta una breve descripción biográfica de los miembros del Consejo de Gerentes del Fideicomitente, de los cuales, al 31 de diciembre de 2025, el 100% son de sexo masculino:

Steven Costabile, CFA. Director General Global, PFG (sexo masculino). El Sr. Costabile se incorporó a Grupo Heron View en el año 2000 y es el Director General de grupo PFG. El Sr. Costabile brinda su profundo conocimiento de vehículos de inversión privados a Heron View Partners y ha jugado un papel importante en el crecimiento exitoso de 4 líneas de productos, Pinestreet LLC (bursatilizaciones), PineStar (secundarios), PEP Programs (FoF de capital privado) y vehículos de inversión Credit Opportunities (FoFs de crédito privado). El Sr. Costabile es miembro del Comité de Fondos de Inversión de Mercados Desarrollados, Comité de Inversiones Secundarias y el Comité de Inversiones de *Private equity* en Asia. Sus responsabilidades actuales incluyen la supervisión de todas las inversiones de vehículos de inversión privados en mercados desarrollados y emergentes, así como el suministro, *due diligence*, el seguimiento del desarrollo de productos y mercadotecnia. La experiencia del Sr. Costabile en inversiones de capital privado y su experiencia en valuación provienen desde 1990. Anteriormente, de 1997 al 2000, el Sr. Costabile fue Vicepresidente de Credit Suisse First Boston (“CSFB”) en el Grupo de Fondos Privados, con un enfoque en las inversiones actuando por cuenta de CSFB e inversionistas terceros. Antes de lo mencionado, fue Oficial Superior de Inversiones en Inversiones Alternativas para el Estado de Massachusetts y Subdirector en Capital de Riesgo para el Estado de Pennsylvania. En las dos posiciones, el Sr. Costabile se enfocó en vehículos de inversión de capital privado. Obtuvo un BSBA y un MBA de Duquesne University. También obtuvo la certificación CFA y tiene una licencia de la Serie 7.

Robbert Machielsen, CFA. Director México y Latinoamérica. El Sr. Machielsen se unió al Grupo de Fondos Privados a principios de 2017 y es responsable del seguimiento, contratación, análisis y monitoreo de las inversiones y coinversiones de fondos de capital privado, principalmente en América Latina. Antes de unirse a Heron View Partners, el Sr. Machielsen trabajó para NIBC Bank, un banco de inversión holandés, tanto en el lado de inversiones (alternativas y renta fija) como en el lado de mercado de capitales en Europa Occidental. Antes de NIBC Bank, trabajó para la Oficina Central de Estadísticas en los Países Bajos. El Sr. Machielsen es miembro de CFA desde 2013 y posee dos maestrías de la Universidad de Ámsterdam y la Universidad de Nueva Gales del Sur.

Es importante mencionar que los aspectos administrativos y contables de los vehículos de inversión administrados por Heron View están dirigidos y coordinados por Eisner Advisory Group LLC, liderado por el socio Jeffrey Stomski. Eisner está especializado y dedicado a los vehículos de inversión administrados por Heron View, los cuales incluyen el Fideicomiso al que hace referencia el presente Reporte Anual. Grupo Heron View considera que la especialización que ofrece Eisner en lo que se refiere a aspectos administrativos y contables, representa una ventaja más para los Tenedores.

Para el ejercicio de sus funciones, el Consejo de Gerentes del Fideicomitente cuenta, de conformidad con la Cláusula Décima Séptima de los Estatutos Sociales del Fideicomitente, con los siguientes poderes y facultades:

1. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran poder o cláusula especial, de acuerdo con el artículo dos mil quinientos ochenta y siete y de sus correlativos de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro y dos mil quinientos ochenta y siete de los Códigos Civiles que rigen en todos los estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal. Por lo tanto, de manera enunciativa más no limitativa, quedan autorizados para entablar y desistirse de toda clase de juicios y recursos, incluyendo el juicio de amparo, transigir, comprometer en árbitros, articular y absolver posiciones; presentar demandas penales y aparecer como parte ofendida en materia penal; hacer cesión de bienes, recusar, recibir pagos y celebrar toda clase de actos especificados expresamente por la ley, entre los que se encuentra el representar a la sociedad ante toda clase de personas y autoridades, como son: penales, civiles, militares, administrativas, laborales y judiciales.

2. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus correlativos de los que rigen en todos los estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal.
3. FACULTAD PARA DESIGNAR AL DIRECTOR GENERAL, GERENTE GENERAL, SUB-GERENTES, y demás funcionarios administrativos, así como Apoderados, Agentes y Empleados de la compañía, determinar sus poderes, condiciones de trabajo y remuneraciones, y removerlos de sus cargos.
4. FACULTAD PARA CONFERIR PODERES a favor de una o más personas, total o parcialmente, y conferir a favor de la o las personas que se estime pertinente los poderes generales o especiales en términos de los incisos uno, dos, tres, cuatro y cinco (romanos) de la cláusula décima séptima de los estatutos sociales del Fideicomitente.
5. En general realizar todos los actos autorizados por los estatutos sociales o que sean en consecuencia de los mismos.

Funcionarios y Directores

El equipo de PFG del Grupo Heron View es quien, a través del Administrador, promoverá y participará en el Fideicomiso. A continuación se presenta una descripción de dicho equipo PFG.

El equipo de PFG ha sido formado, a lo largo de más de una década, directamente por el Sr. Steven Costabile, quien lo sigue liderando al día de hoy. Cabe destacar que la rotación de personal ha sido muy baja durante este periodo de tiempo, lo cual se debe en parte al sistema de compensaciones que todos los integrantes de PFG perciben, ya que está directamente ligado al desempeño de los vehículos de inversión que PFG administra. Grupo Heron View está convencido de que la cohesión, diversidad y continuidad del equipo de PFG es una fortaleza muy relevante, misma que le puede permitir, como ya lo ha hecho en otras regiones, replicar en el mercado mexicano su proceso de inversión de manera exitosa.

No obstante, el robusto equipo de PFG, Heron View reconoce la necesidad de continuar desarrollando su equipo en México con talento local. En este sentido, vale la pena recordar que durante los últimos 20 años PFG ha desarrollado diversos equipos locales fuera de los Estados Unidos, Zúrich, Londres, Hong Kong, Singapur, Tokio, Beijing, y Sao Paulo utilizando el mismo modelo. En otras palabras, lo que Heron View planea realizar en México, lo ha hecho ya en otras regiones de manera muy exitosa. El modelo de Heron View se basa en tres premisas básicas: (i) el director de la oficina local deberá estar completamente educado en la cultura organizacional de Heron View; (ii) la totalidad del equipo local deberá de ser originario del país en cuestión; y (iii) la totalidad del equipo local deberá también de estar convencido del modelo global de responsabilidad e incentivos compartidos de Heron View. Heron View considera que la utilización de este modelo les ha arrojado muy buenos resultados, y como muestra se ha observado una baja rotación en el equipo de PFG como se menciona en el párrafo anterior.

Por otro lado, es importante mencionar que los miembros de los equipos locales no son contratados para ejecutar un mandato en particular, sino que son contratados para contribuir a las iniciativas globales y sus beneficios dependen del resultado de dichas iniciativas. PFG está convencido que al construir los equipos locales bajo esta óptica, asegura una continuidad en las carreras profesionales de sus miembros, independientemente de lo que esté sucediendo en el corto plazo en los mercados locales.

En Heron View se tiene una visión estratégica y de largo plazo con respecto a México y el resto de Latinoamérica. Además de sus oficinas en Nueva York y Santiago de Chile, Heron View planea cubrir gran parte de la selección de vehículos de inversión y del proceso de inversión para Latinoamérica desde la oficina ubicada en la Ciudad de México.

En la oficina de Grupo Heron View en México, laboran a la fecha del presente Reporte Anual, 3 profesionales de inversión, el Sr. Robbert Machielsen, el Sr. Luis Castañeda y el Sr. Diego Salazar. El Sr. Machielsen se unió al Grupo de Fondos Privados a principios de 2017 y es responsable del seguimiento, contratación, análisis y monitoreo de las inversiones y coinversiones de fondos de capital privado, principalmente en América Latina. Antes de unirse a Heron View Partners, el Sr. Machielsen trabajó para NIBC Bank, un banco de inversión holandés, tanto en el lado de inversiones (alternativas y renta fija) como en el lado de mercado de capitales en Europa Occidental. Antes de NIBC Bank, trabajó para la Oficina Central de Estadísticas en los Países Bajos. El Sr. Machielsen es miembro de CFA desde 2013 y posee dos maestrías de la Universidad de Ámsterdam y la Universidad de Nueva Gales del Sur. El Sr. Castañeda se incorporó a Heron View en 2026 y es responsable del seguimiento, análisis y monitoreo de las inversiones y coinversiones de fondos de capital privado, principalmente en América Latina. El Sr. Castañeda tiene estudios en Dirección Financiera por la Universidad Anáhuac México y posee una maestría de Finanzas Internacionales por la Universidad de

EADA Business School. El Sr. Salazar se incorporó a Heron View en 2026 y es responsable del seguimiento, análisis y monitoreo de las inversiones y coinversiones de fondos de capital privado, principalmente en América Latina. El Sr. Salazar, tiene estudios en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

Es importante mencionar que Heron View está convencido que es de vital importancia para instituciones globales el tener una cultura consistente que se permee a lo largo y ancho de la organización.

Como se ha mencionado anteriormente, el modelo de FoF consiste principalmente en la selección de administradores que presenten las capacidades adecuadas, tales como experiencia local, red de contactos, así como experiencia probada en el sector en el cual planean invertir. De esta manera, se busca obtener lo mejor de las oportunidades en el país a través de la construcción de un portafolio diversificado. Como un auténtico FoF, Heron View no estará directamente involucrado en la detección de oportunidades de inversión para los vehículos de inversión, ni en los esfuerzos de optimización de la operación y resultados financieros de éstas. Los responsables de dichas actividades son precisamente los administradores de cada vehículo de inversión (en quienes Heron View, como FoF estará invirtiendo). Por esta razón, la necesidad de recursos humanos de un FoF difiere por definición de un modelo que invierte directamente en compañías.

El siguiente cuadro enlista todos los integrantes del equipo de PFG, así como sus años de experiencia en lo que respecta a administración de inversiones a la fecha del presente Reporte Anual, de los cuales el 86.67% son de sexo masculino y el 13.33% de sexo femenino:

Nombre	Posición	Años de experiencia en administración de inversiones	Años en Grupo Heron View	Funciones principales
Steven Costabile (sexo masculino), CFA	Director General Global, PFG	37	27	Administrador de Portafolios y Director Global del equipo PFG
Jason McGann(sexo masculino), CFA	Director Administrador	27	25	Análisis de Inversiones
Justin Pollack (sexo masculino)	Director Administrador	28	12	Análisis de Inversiones
Jay Quenville (sexo masculino)	Director Administrador	26	19	Análisis de Inversiones
Loic Rentiers (sexo masculino)	Director Administrador	29	21	Análisis de Inversiones
Peter Hwang (sexo masculino)	Asesor Senior	28	25	Análisis de Inversiones
Olivier Keller (sexo masculino)	Director Administrador	22	22	Análisis de Inversiones
Francis Owusu (sexo masculino), CFA	Asesor Senior	35	18	Análisis de Inversiones
Maria Suarez (sexo femenino)	Director	22	20	Análisis de Inversiones
Robbert Machielsen (sexo masculino), CFA	Director	16	10	Análisis de Inversiones
Jared Pondelik (sexo masculino)	Director	16	17	Análisis de Inversiones
Eric Kwok (sexo masculino)	Vicepresidente	19	13	Análisis de Inversiones
Don Wu (sexo masculino), CFA	Director	15	10	Análisis de Inversiones

Cora Chen (sexo femenino)	Analista Senior	5	5	Análisis de Inversiones
Hari Chitnavis (sexo masculino)	Asociado Senior	9	9	Análisis de Inversiones

Los miembros de PFG de quienes posteriormente se presenta su biografía, representan aquellos que PFG espera que estén directamente liderando los procesos de originación y evaluación (“*due diligence*”) de los proyectos de inversión del Fideicomiso, pero será el equipo completo de PFG, independientemente de la ubicación geográfica y de la especialización de sus miembros, el que estará analizando las oportunidades de inversión del Fideicomiso. Este modelo le permite a PFG enriquecer el análisis de las inversiones potenciales al obtener la perspectiva y experiencia de todos sus miembros, independientemente de su región de especialización. Este modelo lo ha utilizado PFG de manera exitosa en sus portafolios de inversión en Estados Unidos, Europa y Asia y espera replicarlo también en México para la toma de decisiones de inversión del Fideicomiso.

A continuación, se presenta la biografía de aquellos miembros de PFG que se espera estén liderando la administración del Fideicomiso:

Steven Costabile, CFA. Director General Global, PFG El Sr. Costabile se incorporó a Grupo Heron View en el año 2000 y es el Director General de grupo PFG. El Sr. Costabile brinda su profundo conocimiento de vehículos de inversión privados a PineBridge Investments y ha jugado un papel importante en el crecimiento exitoso de 4 líneas de productos, Pinestreet LLC (bursatilizaciones), PineStar (secundarios), PEP Programs (FoF de capital privado) y vehículos de inversión Credit Opportunities (FoFs de crédito privado). El Sr. Costabile es miembro del Comité de Fondos de Inversión de Mercados Desarrollados, Comité de Inversiones Secundarias y el Comité de Inversiones de *Private equity* en Asia. Sus responsabilidades actuales incluyen la supervisión de todas las inversiones de vehículos de inversión privados en mercados desarrollados y emergentes, así como el suministro, *due diligence*, el seguimiento del desarrollo de productos y mercadotecnia. La experiencia del Sr. Costabile en inversiones de capital privado y su experiencia en valuación provienen desde 1990. Anteriormente, de 1997 al 2000, el Sr. Costabile fue Vicepresidente de Credit Suisse First Boston (“CSFB”) en el Grupo de Fondos Privados, con un enfoque en las inversiones actuando por cuenta de CSFB e inversionistas terceros. Antes de lo mencionado, fue Oficial Superior de Inversiones en Inversiones Alternativas para el Estado de Massachusetts y Subdirector en Capital de Riesgo para el Estado de Pennsylvania. En las dos posiciones, el Sr. Costabile se enfocó en vehículos de inversión de capital privado. Obtuvo un BSBA y un MBA de Duquesne University. También obtuvo la certificación CFA y tiene una licencia de la Serie 7.

Jason McGann, CFA. Director Administrador, PFG El Sr. McGann se incorporó a Grupo Heron View en el año 2001 y es responsable de la originación, *due diligence*, y monitoreo de las inversiones. Antes de unirse a Grupo Heron View, el Sr. McGann trabajó como analista financiero apoyando el comercio en moneda local y mercados internacionales emergentes en Merrill Lynch. En Merrill Lynch, el Sr. McGann completó el programa de *Financial/Accounting Business Analyst Training Program*, rotando en las áreas de *Technology Finance*, *Global Foreign Exchange Finance*, e *International Emerging Markets Finance*. El Sr. McGann recibió un BS (*cum laude*) de Villanova University en *Business Administration*, con un *major* en *Finance* y un *minor* en *Communication Arts*. El Sr. McGann obtuvo la certificación CFA y es miembro del *CFA Institute* y del *New York Society of Security Analysts*.

Robbert Machielsen, CFA, Associate senior México y Latinoamérica. El Sr. Machielsen se unió al Grupo de Fondos Privados a principios de 2017 y es responsable del seguimiento, contratación, análisis y monitoreo de las inversiones y coinversiones de fondos de capital privado, principalmente en América Latina. Antes de unirse a PineBridge Investments, el Sr. Machielsen trabajó para NIBC Bank, un banco de inversión holandés, tanto en el lado de inversiones (alternativas y renta fija) como en el lado de mercado de capitales en Europa Occidental. Antes de NIBC Bank, trabajó para la Oficina Central de Estadísticas en los Países Bajos. El Sr. Machielsen es miembro de CFA desde 2013 y posee dos maestrías de la Universidad de Ámsterdam y la Universidad de Nueva Gales del Sur.

PFG está conformado por un equipo global con amplia experiencia en inversiones, bursatilizaciones, asesoría a clientes y de cuentas. El PFG cuenta con 16 profesionales de inversión ubicados en oficinas alrededor del mundo, el equipo principal ha permanecido intacto a pesar de la crisis crediticia y promedian alrededor de diez años en su cargo.

Socios Principales

Socios	Partes Sociales	Capital Fijo	Capital Variable	Valor Total
Heron View Investments Partners, LLC. (antes PineBridge Investments Partners, LLC.)	Dos	\$2,990.00 (dos mil novecientos noventa Pesos 00/100 M.N.)	\$61,308.052.02 (sesenta y un millones trescientos ocho mil cincuenta y dos Pesos 02/100 M.N.)	\$61,311,042.02 (sesenta y un millones trescientos once mil cuarenta y dos Pesos 02/100 M.N.)
BSSF Mexico Holdings, LLC.	Una	\$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.)	-	\$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.)
Total:	Tres	\$3,000.00 (tres mil Pesos (00/100 M.N.))	\$50,350.00 (cincuenta mil trescientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.)	\$53,350.00 (cincuenta y tres mil trescientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.)

Comités que Auxilian al Consejo de Gerentes en sus Funciones

Un elemento adicional a tener en consideración es la participación de los miembros del comité de inversión dentro del proceso de toma de decisiones de los vehículos de inversión administrados por PFG, quienes, al ser externos a PFG (exceptuando el caso de Steve Costabile) y al contar con una gran experiencia en la administración de activos, complementan aún más el proceso de análisis y el de toma de decisiones de los vehículos de inversión administrados por PFG.

El siguiente cuadro enlista los integrantes del comité de inversión, así como sus años de experiencia en lo que respecta a administración de inversiones, de los cuales el 100% son de sexo masculino:

Nombre	Posición	Años de experiencia en administración de inversiones	Años en Grupo Heron View
Steven Costabile, CFA	Director General de PFG	37	27
Jason McGann	Director Administrador	27	25
Justin Pollack	Director Administrador	28	12
Jay Quenville	Director Administrador	26	19
Loic Rentiers	Director Administrador	29	21
Olivier Keller	Director Administrador	22	22

La participación del comité de inversión es también una parte muy importante en el proceso de análisis de oportunidades de inversión del Fideicomiso, así como del de las demás inversiones alternativas dentro de Grupo Heron View (incluyendo los vehículos de inversión administrados por PFG). Cabe destacar que el promedio de años de experiencia relevante de los miembros de

este grupo supera los 30 años. El comité de inversión sesiona cada vez que es requerido y todas las decisiones en este comité son tomadas por la mayoría de sus integrantes. Las opiniones del comité de inversión resultan particularmente valiosas ya que además de la amplia experiencia que los miembros aportan al proceso de análisis, son opiniones frescas que no han sido influenciadas por el análisis del día a día realizado a algún vehículo de inversión en particular.

Las biografías de los miembros del comité de inversión del Fideicomiso y del resto de las inversiones alternativas que Grupo Heron View maneja, son las que a continuación se muestran:

Justin Pollack (sexo masculino). El Sr. Pollack se unió a PineBridge Investments LLC, la firma predecesora de Heron View Partners, en 2014, y es responsable de la supervisión del programa de inversión global del Grupo de Fondos Privados. El Sr. Pollack forma parte del Comité de Dirección de Heron View Partners y del Comité de Inversiones. Antes de incorporarse a la firma, fue Director Gerente y miembro fundador de Newbury Partners, una firma especializada en el mercado secundario de capital privado. Previamente, trabajó en Auda Private Equity y Bear Stearns. El Sr. Pollack es licenciado en Finanzas y Marketing por la Escuela de Negocios Stern de la Universidad de Nueva York.

Jay Quenville (sexo masculino). El Sr. Quenville se unió a PineBridge Investments LLC, la empresa predecesora de Heron View Partners, en 2008, donde se encarga de la búsqueda, evaluación y ejecución de inversiones en fondos privados a nivel global. Forma parte del Comité de Gestión de Heron View Partners y del Comité de Inversiones. Anteriormente, trabajó en el Grupo de Soluciones de Capital de PineBridge Investments. Antes de incorporarse a la firma, trabajó en FirstLight Financial Corporation y GE Energy Financial Services. El Sr. Quenville se graduó de la Universidad de Yale y obtuvo un MBA de la Escuela de Negocios Stern de la Universidad de Nueva York.

Loic Rentiers (sexo masculino). El Sr. Rentiers se unió a PineBridge Investments LLC, la empresa predecesora de Heron View Partners, en 2006, donde se encarga de la búsqueda, evaluación y ejecución de inversiones en fondos privados a nivel global. Desde 2013, dirige el Grupo de Fondos Privados en Europa. El Sr. Rentiers forma parte del Comité de Dirección de Heron View Partners, del Comité de Inversiones y apoya las iniciativas de desarrollo de negocio con clientes actuales y potenciales. Antes de incorporarse a PineBridge Investments, trabajó como gestor de inversiones en Allianz Private Equity Partners. Inició su trayectoria profesional en Dresdner Kleinwort Capital, donde formó parte de los equipos de colocación privada y fondos de fondos. El Sr. Rentiers obtuvo un máster en Administración y Dirección de Empresas, con especialización en Finanzas, en la ICHEC Brussels Management School. Además de inglés, habla francés con fluidez y tiene conocimientos básicos de español y neerlandés.

Olivier Keller (sexo masculino). El Sr. Keller se unió a PineBridge Investments LLC, la empresa predecesora de Heron View Partners, en 2005, donde se encarga de la búsqueda, evaluación y ejecución de inversiones en fondos privados a nivel global. Forma parte del Comité de Dirección de Heron View Partners y del Comité de Inversiones. Antes de incorporarse al Grupo de Fondos Privados, compartió responsabilidades en dos vehículos de inversión cotizados en los sectores de capital privado e inmobiliario. También realizó prácticas en el Departamento de Banca Privada de BBVA Privanza (Suiza) SA, en Zúrich. El Sr. Keller se licenció en Filosofía por la Universidad de Zúrich. Posee las certificaciones de Analista de Inversiones Alternativas (CAIA) y Gestor de Riesgos Financieros (FRM). Además de inglés, habla alemán, español y francés.

Finalmente, PFG se apoya también en otras áreas centralizadas de Grupo Heron View, las cuales también apoyan a las demás áreas de negocio, además de la de PFG. Dichas áreas incluyen las siguientes:

1. Contabilidad y Finanzas;
2. Legal y *Compliance*;
3. Operaciones;
4. Impuestos;
5. Mercadeo y comunicaciones; y
6. Servicios al cliente.

Descripción de Política o programa de inclusión laboral

Heron View Partners es un empleador con igualdad de oportunidades. Todo empleado tiene derecho a trabajar en un entorno libre de cualquier forma de discriminación. Heron View Partners se compromete a reclutar, contratar, capacitar y promover a los solicitantes más calificados sin distinción de raza, color, credo, religión, origen nacional, ascendencia, edad, estatura, peso, sexo, orientación sexual, identidad de género, estado de pareja doméstica, estado civil, discapacidad, estado de SIDA/VIH o servicio militar.

Todas las demás decisiones en beneficios, tales como: compensación, transferencias, capacitación patrocinada por la compañía, asistencia con matrícula y programas sociales y recreativos, se administran sin distinción de raza, color, credo, religión, origen nacional, ascendencia, edad, estatura, peso, sexo, orientación sexual, identidad general, estado de pareja doméstica, estado civil, discapacidad, estado de SIDA/VIH o servicio militar.

Nuestro objetivo es valorar y aprovechar las ideas, talentos y perspectivas únicas que toda nuestra gente aporta al trabajo. La diversidad, en todas sus dimensiones, es un pilar angular de nuestra capacidad para brindar un servicio superior a nuestros clientes.

Nuestra Declaración de Misión de Diversidad e Inclusión es la siguiente: apalancar una fuerza de trabajo diversa e inclusiva con el objetivo de atraer, desarrollar y retener el mejor talento de la industria para lograr resultados comerciales superiores y mantener nuestra competitividad en la industria.

II) El Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso, se compone actualmente por 6 miembros propietarios de los cuales 3 son independientes y 12 miembros suplentes de los cuales 12 son independientes.

A continuación, se presenta información relativa a los miembros del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2025:

Nombre	Posición	Fecha de designación
Steven Neil Costabile (sexo masculino)	Miembro Propietario	30 de julio de 2012
Robbert Paul Machielsen (sexo masculino)	Miembro Propietario	28 de marzo de 2019
Jason Ryann McGann (sexo masculino)	Miembro Propietario	19 de diciembre 2025
Hazael Castilla Sarky (sexo masculino)	Miembro Propietario e Independiente	22 de febrero de 2019
Rafael Trejo Rivera (sexo masculino)	Miembro Propietario e Independiente	24 de septiembre de 2020
Alejandro Wassiliu (sexo masculino)	Miembro Propietario e Independiente	01 de abril de 2019
Hugo Enrique Mendoza Morales (sexo masculino)	Miembro Suplente e Independiente	01 de abril de 2019
Helio Arturo Martínez Garza (sexo masculino)	Miembro Suplente e Independiente	01 de abril de 2019
Carlos Alan Fernández Márquez (sexo masculino)	Miembro Suplente e Independiente	22 de febrero de 2019
Mariana Zubieta Galaviz (sexo femenino)	Miembro Suplente e	24 de septiembre de 2020

	Independiente	
Alejandro Toxqui Hernández (sexo masculino)	Miembro Suplente e Independiente	24 de septiembre de 2020
Carlos Christian Ugalde Salgado (sexo masculino)	Miembro Suplente e Independiente	11 de enero de 2016
Carlos Javier Pacheco Alvarado (sexo masculino)	Miembro Suplente e Independiente	11 de enero de 2016
María del Carmen Roque Serrano (sexo femenino)	Miembro Suplente e Independiente	11 de enero de 2016
Gabriela Lizette Luna Zambrano (sexo femenino)	Miembro Suplente e Independiente	11 de enero de 2016
Cynthia Alejandra Mendoza Guerra (sexo femenino)	Miembro Suplente e Independiente	11 de enero de 2016
Miguel Luis Anaya Mora (sexo masculino)	Miembro Suplente e Independiente	22 de febrero de 2019
Romina López Becerril (sexo femenino)	Miembro Suplente e Independiente	22 de febrero de 2019

A continuación, se presenta una breve descripción biográfica de ciertos miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. El 100% de los miembros propietarios del Comité Técnico son de sexo masculino:

Rafael Trejo Rivera (sexo masculino). Desde julio de 2015, el Sr Trejo ha sido director de Inversiones Alternativas en Afore XXI Banorte. Previamente, trabajo por 12 años en Afore Citi Banamex como director del área de Manejo de Riesgo Crediticio y Análisis de Inversiones Alternativas. Además de su experiencia de 15 años en gestión de activos, tiene una experiencia de 9 años en el sector bancario en área de resolución de crédito. Es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con una Maestría en Finanzas Aplicadas de la Universidad de Melbourne.

Carlos Fernández Márquez (sexo masculino). El Sr. Fernández es Director de Inversiones Alternativas en PENSIONISSSTE desde abril, 2020. Previamente se desempeñó también en PENSIONISSSTE como Asociado de Inversiones Alternativas, así como Asociados de Riesgo Cuantitativo y Consultor de Riesgo de Mercado en Profuturo. El Sr. Fernández tiene una Licenciatura en Economía por la Universidad Nacional Autónoma de México.

Alejandro Wassiliu, CFA (sexo masculino). El Sr. Wassiliu es Director de Inversiones en Invercap desde marzo, 2018. Previamente se desempeñó también en Invercap como Director de Riesgo y Jefe de Análisis, así como Jefe de Crédito de la División de Gestión de Activos en BBVA. El Sr. Wassiliu tiene una Licenciatura en Economía y Maestría en Finanzas, ambas en la Universidad Torcuato di Tella. También cuenta con las certificaciones del Chartered Financial Analyst (CFA) y el Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA) Nivel I.

Para mayor información relacionada con la forma de integración, designación y funciones y facultades del Comité Técnico del Fideicomiso, véase la sección 2 *Estructura de la Operación* inciso A) *Patrimonio del Fideicomiso*, iii) *Contratos y Acuerdos*, *Comité Técnico* del presente Reporte Anual.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Castilla Sarky Hazael		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2019-02-22		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Propietario e Independiente	7 años, 5 meses
Información adicional		

Mendoza Morales Hugo Enrique		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2019-01-04		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	7 años, 3 meses
Información adicional		

Martínez Garza Helio Arturo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2019-01-04		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	7 años, 3 meses
Información adicional		

Fernández Márquez Carlos Alan		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2019-02-22		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	7 años, 5 meses
Información adicional		

Zubieta Galaviz Mariana		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2020-09-24		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	5 años, 10 meses
Información adicional		

Toxqui Hernández Alejandro		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2020-09-24		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	5 años, 10 meses
Información adicional		

Ugalde Salgado Carlos Christian		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2016-11-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	10 años, 6 meses
Información adicional		

Pacheco Alvarado Carlos Javier		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2016-11-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	10 años, 6 meses
Información adicional		

Roque Serrano María del Carmen		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2016-11-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	10 años, 6 meses
Información adicional		

Luna Zambrano Gabriela Lizette		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2016-11-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	10 años, 6 meses
Información adicional		

Mendoza Guerra Cynthia Alejandra		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2016-11-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)

Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	10 años, 6 meses
Información adicional		

Anaya Mora Miguel Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-02-22			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo		Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente		7 años, 5 meses
Información adicional			

López Becerril Romina		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2019-02-22		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente e Independiente	7 años, 5 meses
Información adicional		

Trejo Rivera Rafael			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2020-09-24			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo		Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Propietario e Independiente		5 años, 10 meses
Información adicional			

Wassiliu Alejandro					
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)			
Hombre		Propietario			
Designación [Sinopsis]					
Fecha de designación		Tipo de asamblea			
2019-01-04					
Periodo por el cual fueron electos		Cargo		Tiempo ocupando el cargo (años)	
Indefinido		Miembro Propietario e Independiente		7 años, 3 meses	
Información adicional					

No Independientes [Miembro]

Neil Costabile Steven					
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)			
Hombre		Propietario			
Designación [Sinopsis]					
Fecha de designación		Tipo de asamblea			
2012-07-30					
Periodo por el cual fueron electos		Cargo		Tiempo ocupando el cargo (años)	
Indefinido		Miembro Propietario		14 años	
Información adicional					

McGann Jason Ryann

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-12-19			
Período por el cual fueron electos	Cargo		Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Propietario		7 meses
Información adicional			

Machielsen Robbert Paul			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-03-28			
Período por el cual fueron electos	Cargo		Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Propietario		7 años, 4 meses
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 86.67

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 13.33

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 100

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Heron View Partners es un empleador con igualdad de oportunidades. Todo empleado tiene derecho a trabajar en un entorno libre de cualquier forma de discriminación. Heron View Partners se compromete a reclutar, contratar, capacitar y promover a los solicitantes más calificados sin distinción de raza, color, credo, religión, origen nacional, ascendencia, edad, estatura, peso, sexo, orientación sexual, identidad de género, estado de pareja doméstica, estado civil, discapacidad, estado de SIDA/VIH o servicio militar.

Todas las demás decisiones en beneficios, tales como: compensación, transferencias, capacitación patrocinada por la compañía, asistencia con matrícula y programas sociales y recreativos, se administran sin distinción de raza, color, credo, religión, origen nacional, ascendencia, edad, estatura, peso, sexo, orientación sexual, identidad general, estado de pareja doméstica, estado civil, discapacidad, estado de SIDA/VIH o servicio militar.

Nuestro objetivo es valorar y aprovechar las ideas, talentos y perspectivas únicas que toda nuestra gente aporta al trabajo. La diversidad, en todas sus dimensiones, es un pilar angular de nuestra capacidad para brindar un servicio superior a nuestros clientes.

Nuestra Declaración de Misión de Diversidad e Inclusión es la siguiente: apalancar una fuerza de trabajo diversa e inclusiva con el objetivo de atraer, desarrollar y retener el mejor talento de la industria para lograr resultados comerciales superiores y mantener nuestra competitividad en la industria.

Subcomités [Sinopsis]

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación se presenta un extracto de los estatutos sociales del Fideicomitente según consta en las escrituras públicas número 45,338 de fecha 22 de junio de 2007, otorgada ante el Lic. Jose María Morera González, Notario Público No. 102 de la Ciudad de México, en la 53,227 de fecha 13 de enero de 2010, y 61,363 de fecha 24 de septiembre de 2012, ambas otorgada ante la fe del mismo Notario Público, y consistentes en el acta constitutiva del Fideicomitente, la modificación de la denominación del Fideicomitente, entre otras cosas, y la subsecuente modificación de la denominación del Fideicomitente, entre otras cosas, respectivamente.

Objeto Social

Entre otros, el Fideicomitente tiene por objeto:

- (i) Dedicarse a todo tipo de actividades mercantiles y de inversión en general ya sea en México o en el extranjero, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, a la prestación de todo tipo de servicios administrativos, profesionales, gerenciales, técnicos, de consultoría y de cualquier otra naturaleza permitidas por la ley.
- (ii) La celebración de contratos de agencia, distribución, administración suministro, mantenimiento, arrendamiento, y compraventa para cualesquiera actividades empresariales, sin limitación alguna, con tecnología y conocimientos propios o mediante franquicias, y en otras formas independientes o en conjunción con otros inversionistas.
- (iii) La compra, venta, fideicomiso o cualesquier otros contratos relacionados con la propiedad o posesión de bienes inmuebles, según sea necesario para ejecutar los propósitos anteriormente descritos, sujeto a los requisitos legales aplicables.
- (iv) El establecimiento u operación de oficinas sucursales, oficinas de ventas, almacenes, instalaciones y talleres, así como aquellas actividades que puedan ser necesarias o convenientes para la consecución de los fines de la sociedad.
- (v) La emisión suscripción, endoso o garantía de todo tipo de instrumentos de crédito y obligaciones, ya sea asumidas por la sociedad o por terceros, y la celebración de todo tipo de operaciones de crédito.
- (vi) La utilización, explotación y registro bajo nombre propio o por cuenta ajena, de marcas, nombres comerciales, patentes, certificados de inversión y demás derechos de propiedad industrial.
- (vii) La adquisición, disposición y/o venta de todo tipo de acciones o demás intereses en otras sociedades, asociaciones, co-inversiones (*joint ventures*), sociedades civiles, o demás figuras sociales.
- (viii) En general, la ejecución de todo tipo de actos y celebraciones de todo tipo de contratos y operaciones relacionadas, accesorias o incidentales que sean necesarias o convenientes para lograr el objeto social.

Capital Social y Partes Sociales

El capital social del Fideicomitente es variable, y se encuentra conformado por 3 partes sociales por un valor total de \$53,350.00 (cincuenta y tres mil trescientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.). Todas las partes sociales conferirán a sus titulares los mismos derechos y obligaciones, otorgando a sus titulares un voto por cada Peso de su aportación.

No existen fideicomisos o cualquier otro mecanismo que limite los derechos corporativos que confieren las partes sociales.

No existen convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio de control de la emisora, asimismo, no se actualizan los supuestos establecidos en el artículo 16 fracción VI de la LMV.

Asamblea de Socios

La Asamblea de Socios será convocada y se reunirá de acuerdo con las formalidades especificadas en los estatutos sociales y establecidos por la ley, constituye el órgano supremo de la sociedad y representa a todos los Socios. Las Asambleas de Socios se llevarán a cabo en el domicilio legal de la sociedad, previa convocatoria que se expida de acuerdo con lo dispuesto en los estatutos. Sus decisiones y resoluciones válidamente adoptadas serán obligatorias para todos los Socios, incluyendo a aquellos que estuvieren ausentes y a los disidentes, sujeto los derechos que les confiera la Ley.

A fin de que la Asamblea de Socios pueda instalarse, será necesaria la presencia de socios que representen cuando menos, el cincuenta por ciento más uno del capital social. En caso de no lograrse dicho quórum de asistencia en primera convocatoria, ésta se repetirá en términos iguales hasta lograr una asistencia de socios que representen, cuando menos, el cincuenta por ciento más uno del capital social.

Para que una Asamblea de Socios pueda adoptar resoluciones por virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto de los Socios que representen, cuando menos, el cincuenta por ciento más uno del capital social.

Consejo de Gerentes

La dirección y administración del Fideicomitente se encuentra confiada a un Consejo de Gerentes el cual cuenta con las facultades, derechos y obligaciones que para dichos órganos establece la LGSM. Al 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Gerentes del Fideicomitente se encontraba integrado por:

Nombre	Posición
Steven Neil Costabile	Vocal
Robbert Machielsen	Vocal

Modificaciones a los Estatutos

Por virtud de la escritura número 53,227, de fecha 13 de enero de 2010, otorgada ante el Lic. Jose María Morera González, Notario Público No. 102 de la Ciudad de México, se modificaron los estatutos sociales del Fideicomitente para efecto de cambiar la razón social de la sociedad de AIG Capital Partners de México, S. de R.L. de C.V., a PineBridge Investments de México, S. de R.L. de C.V.

Por virtud de la escritura número 61,363, de fecha 24 de septiembre de 2012, otorgada ante el Lic. Jose María Morera González, Notario Público No. 102 de la Ciudad de México, se modificaron los Estatutos Sociales del Fideicomitente para efecto de cambiar la razón social de la sociedad de PineBridge Investments de México, S. de R.L. de C.V. a PineBridge de México, S. de R.L. de C.V.

Asimismo, el 6 de febrero de 2026, mediante escritura pública 99,769 pasada ante el Lic. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, titular de la Notaria Pública número 29 de la Ciudad de México, se modificaron los Estatutos Sociales del Fideicomitente para efecto de cambiar la razón social de la sociedad de PineBridge de México, S. de R.L. de C.V. a Heron View de México, S. de R.L. de C.V.

Audidores externos de la fideicomitente:

Al 31 de diciembre de 2025, el Auditor Externo del Fideicomitente es BDO Castillo Miranda y Compañía, S.C. la cual fue elegida de entre un grupo de firmas de alto prestigio. Tras haber realizado un análisis extensivo de dichas firmas y sus propuestas, se determinó que BDO Castillo Miranda y Compañía, S.C., representaba la mejor opción al considerar el costo/beneficio que ésta proporciona al Fideicomitente.

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

El Fideicomiso celebró un Contrato de Coinversión con el Administrador para que, directa o indirectamente co-invierta en todas las Inversiones del Fideicomiso. De acuerdo con este contrato, los costos relacionados a las Inversiones serán compartidos en 95% por el Fideicomiso y en 5% por el co-inversionista. Al 31 de diciembre de 2025, el co-inversionista no tiene adeudos con el Fideicomiso.

El Grupo Heron View, representado por Heron View Partners, LLC. y cualquiera de sus subsidiarias, contrata ciertos servicios de forma consolidada para el Fideicomiso y otros vehículos de inversión que administre, logrando así ciertas economías a escala. Grupo Heron View es reembolsado por dichos servicios por el Fideicomiso.

El Fideicomiso celebró con el Administrador, los Términos y Condiciones de Administración, por virtud de los cuales existe la obligación de pago de la Comisión por Administración, misma que se paga de manera trimestral; al efecto, el gasto de dicha Comisión por Administración asciende a un monto de \$7,479,256 (siete millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cincuenta y seis Pesos 00/100 M.N.) por el periodo comprendido terminado al 31 de diciembre de 2025.

Fuera de lo anteriormente mencionado, no existe otra relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador, o cualquier otro tercero, ni se ha realizado en los últimos 3 (tres) ejercicios. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador y sus Afiliadas podrían tener intereses contrarios a los del Fiduciario.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, no existe ninguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre las personas mencionadas en el párrafo anterior, no entre éstas y cualquier otra persona indirectamente relacionada con los valores emitidos por el Fideicomiso y la estructura de la transacción.

En términos del Fideicomiso, el Administrador tiene la obligación de co-invertir en las Inversiones que realice el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión, directamente o indirectamente a través de una de sus Afiliadas, por lo que el co-inversionista podrá ser un miembro del Grupo Heron View.

Los convenios y acuerdos entre el Fideicomiso y el Administrador se han llevado a cabo con base en parámetros de uso internacional y no necesariamente son el resultado de una negociación.

En caso que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o alguno de los Funcionarios Clave tenga conocimiento de la posible celebración de una operación por el Fideicomiso o cualquiera de las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión, con el Administrador, los Funcionarios Clave, cualquier Afiliada, o con Personas en las que el Administrador o cualquier Afiliada tenga un interés económico relevante, se deberá de notificar y someter a la aprobación del Comité Técnico dicha operación, en el entendido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a deliberar y a emitir su voto.

Independientemente de su aprobación por el Comité Técnico, cualquier operación con las Personas referidas en el párrafo anterior, que realice el Fiduciario, el Administrador o cualquier Sociedad Promovida o Vehículo de Inversión, 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.

El Administrador, en el ejercicio de las funciones que el Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración le confieran, deberá actuar (y hará que sus funcionarios, incluyendo los Funcionarios Clave, actúen) de buena fe, con lealtad, diligencia 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.

El Administrador no es contraparte y no se tiene contemplado que pudiera existir un conflicto de interés del Administrador con los Vehículos de Inversión y las Sociedades Promovidas.

Los Tenedores, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario y el Representante Común, reconocen y aceptan que, en el curso ordinario de sus negocios, el Administrador y sus Afiliadas participan en actividades en las que los intereses del Administrador, sus Afiliadas y de sus empleados y clientes pueden ser opuestos a los intereses del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión y de las Sociedades Promovidas y que el co-inversionista podría formar parte del Grupo Heron View. Sin embargo, conforme a lo anteriormente mencionado, existen mecanismos para atender asuntos en los que pudieran existir conflictos de interés entre las partes.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Estado de Situación Financiera

A continuación, se presenta expresado en Pesos, el estado de situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Lo anterior, en el entendido que se adjuntan como **Anexo A** los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable F/17156-3
Estado de Posicion Financiera
Al 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos)

	31 de Diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 56,472,150	\$ 39,239,493	\$ 71,300,950
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,368,084,118	1,378,249,017	1,969,863,117
Pagos anticipados	656,959	266,725	253,089
Cuenta por cobrar	-	-	-
Cuentas por cobrar de activos financieros	-	-	48,406,411
Partes relacionadas	-	-	-
Total del activo	\$ 1,425,213,227	\$ 1,417,755,235	\$ 2,089,823,567
Pasivo			
Distribuciones de Rendimiento pagaderas	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar	\$ 3,128,236	\$ 2,776,820	\$ 3,019,585
Partes relacionadas	900,300	917,686	3,789,500
Cuenta por pagar de activos financieros	-	-	-
Total del pasivo	4,028,536	3,694,506	6,809,085
Patrimonio			
Patrimonio	482,084,649	482,084,649	1,030,075,205
Resultados acumulados	939,100,042	931,976,080	1,052,939,277
Total del Patrimonio	1,421,184,691	1,414,060,729	2,083,014,482
Total del Pasivo y Patrimonio	\$ 1,425,213,227	\$ 1,417,755,235	\$ 2,089,823,567

Estado de Resultados Integral

A continuación, se presenta expresado en Pesos, el estado de resultados integral del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Lo anterior, en el entendido que se adjuntan como **Anexo A** los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable F/17156-3

Estado de Resultados Integral

Por los años meses terminados el 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos)

	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023
Ingresos por intereses	\$ 1,879,688	\$ 2,384,734	\$ 8,134,471
Ingresos por dividendos	-	-	-
Cambios en el valor razonable de activos financieros	65,966,109	(282,324,765)	(3,606,623)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-
Ganancia realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	-	-	-
Ganancia (Pérdida) realizada por venta de activos financieros	(77,848,862)	266,787,813	50,377,373
Pérdida realizada por venta de instrumentos financieros	-	-	-
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	31,193,712	(100,372,723)	(171,659,442)
Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	-	-	-
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	(956,640)	5,863,525	(4,044,140)
(Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-
Cambios en Distribuciones de Rendimiento no realizadas	-	-	-
Pérdida realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	-	-	-
Ingresos por intereses de subscripción	-	-	-
Otros ingresos	20,234,007	(107,661,416)	(120,798,361)
Gastos de administración:			
Comisión por administración	(7,479,256)	(8,001,763)	(11,123,716)
Honorarios profesionales	(5,630,789)	(5,300,018)	(6,013,196)
Otros ingresos integrales	(13,110,045)	(13,301,781)	(17,136,912)
	31,193,712	(381,796,619)	(120,798,361)
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	7,123,962	(120,963,197)	(137,935,273)
Retenciones de impuesto sobre la renta sobre intereses	-	-	-
Resultado integral	\$ 7,123,962	\$ (120,963,197)	\$ (137,935,273)

Base de Presentación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 que se adjuntan están expresados en Pesos y han sido preparados cumpliendo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” (IFRS) emitidas por el Consejo de Internacional de Estándares de Contabilidad (*International Accounting Standard Board*, por sus siglas en inglés IASB) para mostrar una presentación razonable de la situación financiera del Fideicomiso.

Provisiones

El Fideicomitente reconoce con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surgen como consecuencia de eventos pasados.

Durante el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021, el Patrimonio del Fideicomiso se encontraba compuesto de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Compromiso Total	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000	\$ 2,681,250,000
Aportación inicial para la constitución del Fideicomiso	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10
Recursos provenientes de la emisión de certificados	2,681,247,100	2,681,247,100	2,681,247,100	2,681,247,100	2,681,247,100
Gastos de emisión	(70,268,586)	(70,268,586)	(70,268,586)	(70,268,586)	(70,268,586)
Distribuciones a los tenedores	(2,128,893,875)	(2,128,893,875)	(1,580,903,319)	(1,504,068,441)	(1,282,740,839)
Ingresos por intereses neto de retenciones de impuestos	55,965,848	54,086,160	51,701,426	43,566,955	40,482,332
Ingresos por dividendos	59,050,636	59,050,636	59,050,636	59,050,636	29,353,786
Comisión por Administración	(252,884,018)	(245,404,762)	(237,402,999)	(226,279,283)	(211,683,629)
Honorarios	(103,423,343)	(97,792,554)	(92,492,536)	(86,479,340)	(80,689,258)
Ingresos (Gastos) por intereses de subscripción	15,082,272	15,082,272	15,082,272	15,082,272	15,082,272
Cambios en el valor razonable de activos financieros	753,574,146	687,608,037	969,932,802	973,539,425	1,442,936,032
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-
Ganancia realizada por venta de activos financieros	720,659,345	798,508,207	531,720,394	481,343,021	481,343,021
Ganancia (Pérdida) realizada por venta de instrumentos financieros	1,423,302	1,423,302	1,423,302	1,423,302	1,423,302
Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera	(258,369,477)	(288,606,549)	(194,097,351)	(18,393,769)	6,909,547
Ganancia (Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera	(51,978,669)	(51,978,669)	(51,978,669)	(51,978,669)	(51,978,669)
Activos netos atribuibles a los tenedores	\$ 1,421,184,691	\$ 1,414,060,729	\$ 2,083,014,482	\$ 2,297,784,633	\$ 3,001,416,421

Balance y resultados del fideicomiso

Para un análisis de los resultados de la operación, véase la sección 2 “Estructura de la Operación” del presente Reporte Anual.

Origen y aplicación de recursos

No aplica.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Ver la sección Resultados de la Operación del Fideicomiso del presente reporte anual.

Índices y razones financieras

Índices y Razones Financieras

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Pasivos/Activos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01
Patrimonio/Activos	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	0.99	0.99
Activos de Corto Plazo/Pasivos Totales	14.18	10.69	17.62	14.13	5.54	17.44	12.11	9.29	63.91	130.60	60.85	50.36	103.77	162.18
Utilidad Neta/Activos ⁽¹⁾	0.00	(0.05)	(0.05)	(0.15)	0.19	0.07	0.03	0.10	0.02	0.15	0.10	(0.01)	(0.07)	(0.17)
Utilidad Neta/Patrimonio ⁽²⁾	0.00	(0.05)	(0.05)	(0.14)	0.19	0.07	0.03	0.10	0.02	0.16	0.10	(0.01)	(0.06)	(0.16)

⁽¹⁾ Las razones utilizadas en este apartado se calculan utilizando el promedio de activos totales.

⁽²⁾ Las razones utilizadas en este apartado se calculan utilizando el promedio ponderado de activos netos.

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:

No aplica debido a que al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso solo ha constituido una Sociedad Promovida, Heron View Pacif, S.A.P.I. de C.V., misma que consolida en su información financiera.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no ha contratado créditos, préstamos o financiamientos relevantes o contingencias distintos a las Llamadas de Capital que se describen en la sección “2. Estructura de la Operación E) Información Relevante del Periodo” del presente Reporte Anual.

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

Ver la sección “Resultados de la Operación del Fideicomiso” siguiente, así como la sección “Estructura de la Operación” del presente Reporte Anual.

Resultados de la operación del fideicomiso:

A continuación, se presenta, expresado en Pesos, el estado de resultados integral del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Lo anterior, en el entendido que se adjuntan como Anexo A los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable F/17156-3

Estado de Resultados Integral

Por los años meses terminados el 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos)

	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023
Ingresos por intereses	\$ 1,879,688	\$ 2,384,734	\$ 8,134,471
Ingresos por dividendos	-	-	-
Cambios en el valor razonable de activos financieros	65,966,109	(282,324,765)	(3,606,623)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-
Ganancia realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	-	-	-
Ganancia (Pérdida) realizada por venta de activos financieros	(77,848,862)	266,787,813	50,377,373
Pérdida realizada por venta de instrumentos financieros	-	-	-
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	31,193,712	(100,372,723)	(171,659,442)
Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	-	-	-
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	(956,640)	5,863,525	(4,044,140)
(Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-
Cambios en Distribuciones de Rendimiento no realizadas	-	-	-
Pérdida realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	-	-	-
Ingresos por intereses de suscripción	-	-	-
Otros ingresos	20,234,007	(107,661,416)	(120,798,361)
Gastos de administración:			
Comisión por administración	(7,479,256)	(8,001,763)	(11,123,716)
Honorarios profesionales	(5,630,789)	(5,300,018)	(6,013,196)
Otros ingresos integrales	(13,110,045)	(13,301,781)	(17,136,912)
	31,193,712	(381,796,619)	(120,798,361)
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	7,123,962	(120,963,197)	(137,935,273)
Retenciones de impuesto sobre la renta sobre intereses	-	-	-
Resultado integral	\$ 7,123,962	\$ (120,963,197)	\$ (137,935,273)

A continuación, se presenta una breve explicación de las variaciones en los saldos al 31 de diciembre de 2025 en comparación con los saldos al 31 de diciembre de 2024 mencionados en la tabla anterior:

<u>Descripción</u>	<u>Variación 2024 a 2025</u>	<u>Explicación</u>
Ingresos por intereses	-\$505,046.00	Menor saldo de efectivo mantenido a lo largo de 2024, lo que disminuyó la cantidad de

		ingresos por intereses ganados.
Ingresos por dividendos	\$-	-
Cambios en el valor razonable de activos financieros	\$348,290,874.00	Variación neta en aportes y distribuciones de las Inversiones así como alza en revaluaciones de las Inversiones.
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	\$-	-
Ganancia realizada por venta de activos financieros	-\$344,636,675.00	Ganancia realizada por las distribuciones de Venture Innovation Fund II, LP y Alta Growth Capital, Mexico Fund II, LP en 2024 y pérdida originada en 2025 por la salida de Índigo 1.
Ganancia (Pérdida) realizada por venta de instrumentos financieros	\$-	-
(Pérdida) Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	\$131,566,435.00	Efecto debido a la apreciación del Peso a lo largo del año 2025.
(Pérdida) Ganancias realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	\$-	-
(Pérdida) Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalente de efectivo	-\$6,820,165.00	Disminución en la ganancia por conversión de moneda extranjera debido a la fluctuación desfavorable del tipo de cambio.
Ganancia realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	\$-	-
Ganancia realizada por la conversión de moneda extranjera de instrumentos financieros	\$-	-
Ganancia (Pérdida) realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	\$-	-
Ingresos Netos	\$127,895,423.00	Impacto combinado de todos los rubros de ingresos netos descritos anteriormente.
Comisión por Administración	\$522,507.00	Disminución en la comisión por

		administración debido a una disminución en la base de capital invertido en 2025.
Honorarios profesionales	-\$330,771.00	Incremento debido a que se generaron más honorarios profesionales y honorarios de auditoría.
Total de gastos de administración	\$191,736.00	Impacto combinado de todas las partidas de gastos operativos explicadas anteriormente.
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	\$128,087,159.00	Impacto combinado de todos los rubros de ingresos y gastos de operación descritos anteriormente.
Retenciones de impuestos sobre la renta sobre intereses	\$-	Combinado en ingresos.
Incremento (Decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores.	\$128,087,159.00	Impacto combinado de todos los rubros de ingresos y gastos de operación netos de impuestos sobre la renta descritos anteriormente.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

A continuación, se presenta, expresado en Pesos, el estado de situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Lo anterior, en el entendido que se adjuntan como **Anexo A** los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable F/17156-3
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Otras en pesos mexicanos)

	31 de Diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 56,472,150	\$ 39,239,493	\$ 71,300,950
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,368,084,118	1,378,249,017	1,969,863,117
Pagos anticipados	656,959	266,725	253,089
Cuenta por cobrar	-	-	-
Cuentas por cobrar de activos financieros	-	-	48,406,411
Partes relacionadas	-	-	-
Total del activo	\$ 1,425,213,227	\$ 1,417,755,235	\$ 2,089,823,567
Pasivo			
Distribuciones de Rendimiento pagaderas	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar	\$ 3,128,236	\$ 2,776,820	\$ 3,019,585
Partes relacionadas	900,300	917,686	3,789,500
Cuenta por pagar de activos financieros	-	-	-
Total del pasivo	4,028,536	3,694,506	6,809,085
Patrimonio			
Patrimonio	482,084,649	482,084,649	1,030,075,205
Resultados acumulados	939,100,042	931,976,080	1,052,939,277
Total del Patrimonio	1,421,184,691	1,414,060,729	2,083,014,482
Total del Pasivo y Patrimonio	\$ 1,425,213,227	\$ 1,417,755,235	\$ 2,089,823,567

A continuación, se presenta una breve explicación de las variaciones en los saldos de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 en comparación con los saldos al 31 de diciembre de 2024 mencionados en la tabla anterior:

<u>Descripción</u>	<u>Variación 2024 a 2025</u>	<u>Explicación</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$17,232,657.00	Aumento explicado por el flujo neto positivo de actividades de operación, junto con el efecto neto de las partidas de pasivo circulante.
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	\$-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-\$10,164,899.00	Distribuciones netas recibidas por venta de vehículos de inversión y nuevas inversiones (Índigo y parcial de Actinver)
Pagos anticipados	\$390,234.00	Comisión anual representante común y Fiduciario.
Cuentas por cobrar	\$-	-
Cuentas por cobrar de activos financieros	\$-	-
Total de activo	\$7,457,992.00	Impacto combinado de los rubros de activos descritos anteriormente
Cuentas por pagar	\$351,416.00	Honorarios contables y de auditoría.
Partes relacionadas	-\$17,386.00	Ajuste de saldo por pagar al administrador conforme al incremento inflacionario.
Total de pasivo	\$334,030.00	Impacto combinado de cuentas por pagar y partes relacionadas.
Activos netos atribuibles a los Tenedores	\$7,123,962.00	Impacto combinado de todos los rubros de activos y pasivos descritos anteriormente.

Control Interno del fideicomiso:

No aplica.

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

No se presenta información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera del Fideicomitente, toda vez que éste no tiene obligación de pago alguna frente a los Tenedores de Certificados Bursátiles. Aunado a lo anterior, la situación financiera del Fideicomitente no es indicativa de la situación financiera del Fideicomiso, del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán.

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

No se presenta información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera del Fideicomitente, toda vez que éste no tiene obligación de pago alguna frente a los Tenedores de Certificados Bursátiles. Aunado a lo anterior, la situación financiera del Fideicomitente, no es indicativa de la situación financiera del Fideicomiso, del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

No aplica.

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

No aplica.

Control interno de la fideicomitente:

No aplica.

[431000-NBIS2] Personas responsables

Declaración del Auditor Externo

Ciudad de México, a 24 de julio de 2026

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros, que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. F/17156-3 (en adelante, el "Fideicomiso") al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, han sido dictaminados con fechas 24 de julio de 2026, 27 de junio de 2025 y 15 de junio de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo 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 él dictaminados.

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



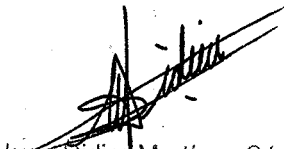
C.P.C. César del Valle Trejo
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

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 17156-3



Por: Aida Ramos García
Delegado Fiduciario



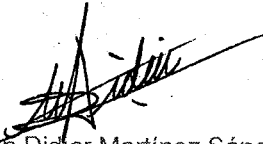
Por: Juan Didier Martínez Sánchez
Delegado Fiduciario

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 fideicomitados 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 17156-3



Por: Aida Ramos García
Delegado Fiduciario

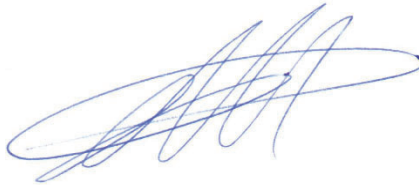


Por: Juan Didier Martínez Sánchez
Delegado Fiduciario

ADMINISTRADOR

HERON VIEW DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus funciones, preparó la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual correspondiente al periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo 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.



Robbert Machielsen
Director General
Director de Finanzas
Director Jurídico

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

“El suscrito manifiesta 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.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con clave de pizarra:

PBFF1CK 12, F/17156-3 Reporte anual correspondiente al ejercicio 2025



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada

[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 BURSÁILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DE
GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
ADMINISTRADO POR HERON VIEW DE MÉXICO, S. DE R.L. DE
C.V. Y SUBSIDIARIA
(antes denominada PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y
SUBSIDIARIA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DE GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR HERON VIEW
DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA
(antes denominada PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera
Estados de resultado integral
Estados de cambios en el patrimonio
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Administración del Fideicomiso
Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Número F/17156-3

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Número F/17156-3, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado de resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Número F/17156-3 (en lo sucesivo, el Fideicomiso), al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el “Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)” (“Código de Ética del IESBA”) según lo aplicable a auditorías de estados financieros consolidados de entidades de interés público junto con los requerimientos de ética relevantes que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de entidades de interés público en México por el “Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos” (“Código de Ética del IMCP”) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de la auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descrito más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría la valuación de las inversiones a valor razonable al 31 de diciembre de 2025, debido a que la Administración del Fideicomiso utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos complejos, como, por ejemplo, tasas de descuento, proyecciones financieras y juicio significativo en la determinación del valor razonable al cierre del año y modelo de valuación con base al valor del activo neto de los Fondos (Net Assets Value, NAV), los cuales representan en total aproximadamente el 96% del total del activo que se muestra en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025. Asimismo, el saldo de dichas inversiones representa un activo financiero significativo al 31 de diciembre de 2025.

En las Notas 2f y 3 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe la política contable sobre las técnicas de valuación y los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de las inversiones, así como los saldos al cierre del año.

Cómo respondimos al asunto clave de la auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre de 2025 a través de la información proporcionada por el Administrador del Fondo. También evaluamos los supuestos claves considerados en la determinación del valor razonable de las inversiones. Comparamos los supuestos de la valuación de las inversiones contra los registros contables del Fideicomiso al cierre del año.

Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la revisión de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria.

Para los activos financieros valuados bajo NAV, obtuvimos: a) los estados financieros auditados del Fondo de inversión auditados por auditores registrados, b) el informe de valuación del valuador independiente; adicionalmente confirmamos el porcentaje de participación del Fideicomiso en dicho Fondo, realizamos un recalcu del VAN, revisamos mediante muestreo selectivo los movimientos de capital en las inversiones

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del valor razonable de las inversiones en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2025.

Otra información incluida en el Informe Anual 2025 presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la Comisión, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la Comisión, en la cual se describirá el asunto.

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

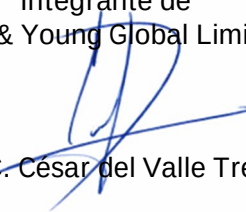
Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

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

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



C.P.C. Cesar del Valle Trejo

Ciudad de México,
24 de julio de 2026

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
HERON VIEW DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1 y 2)

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 56,472,150	\$ 39,239,493
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 3)	1,368,084,118	1,378,249,017
Pagos anticipados (Nota 2f)	656,959	266,725
Total del activo	<u>\$ 1,425,213,227</u>	<u>\$ 1,417,755,235</u>
Pasivo		
Cuentas por pagar (Nota 5)	\$ 3,128,236	\$ 2,776,820
Partes relacionadas (Nota 6)	900,300	917,686
Total del pasivo	<u>4,028,536</u>	<u>3,694,506</u>
Patrimonio		
Patrimonio (Nota 7)	482,084,649	482,084,649
Resultados acumulados	939,100,042	931,976,080
Total del Patrimonio	<u>1,421,184,691</u>	<u>1,414,060,729</u>
Total del Pasivo y Patrimonio	<u>\$ 1,425,213,227</u>	<u>\$ 1,417,755,235</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
HERON VIEW DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de resultado integral

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1 y 2)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Ingresos por intereses (Nota 4)	\$ 1,879,688	\$ 2,384,734
Cambios en el valor razonable de activos financieros	65,966,109	(282,324,765)
(Pérdida) ganancia realizada por venta de activos financieros	(77,848,862)	266,787,813
Ganancia (pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	31,193,712	(100,372,723)
(Pérdida) ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	(956,640)	5,863,525
	<u>20,234,007</u>	<u>(107,661,416)</u>
Gastos de administración:		
Comisión por administración (Nota 6)	(7,479,256)	(8,001,763)
Honorarios profesionales	(5,630,789)	(5,300,018)
	<u>(13,110,045)</u>	<u>(13,301,781)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto resultado integral	<u>\$ 7,123,962</u>	<u>\$ (120,963,197)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
HERON VIEW DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1, 2 y 8)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,030,075,205	\$ 1,052,939,277	\$ 2,083,014,482
Distribuciones	(547,990,556)	-	(547,990,556)
Resultado integral	-	(120,963,197)	(120,963,197)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	482,084,649	931,976,080	1,414,060,729
Resultado integral	-	7,123,962	7,123,962
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 482,084,649	\$ 939,100,042	\$ 1,421,184,691

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
HERON VIEW DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1 y 2)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la utilidad	\$ 7,123,962	\$ (120,963,197)
Actividades de operación		
Cambio en activos financieros a valor razonable	10,164,899	591,614,100
Cambio en pagos anticipados	(390,234)	(13,636)
Cambio en cuentas por pagar	351,416	(242,765)
Cambio en partes relacionadas, neto	(17,386)	(2,871,814)
Cambio en cuentas por cobrar de activos financieros	-	48,406,411
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	17,232,657	515,929,099
Actividades de financiamiento		
Distribuciones	-	(547,990,556)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	-	(547,990,556)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo durante el período	17,232,657	(32,061,457)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	39,239,493	71,300,950
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 56,472,150	\$ 39,239,493

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
HERON VIEW DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA
(EL FIDEICOMISO)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en pesos mexicanos, excepto donde se indique otra denominación)

1. Actividad y fines del Fideicomiso

El Fideicomiso se constituyó el 30 de julio de 2012, mediante la firma del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. 17156-3 (el Contrato de Fideicomiso) celebrado entre Heron View de Mexico S. de R.L. de C.V. (antes denominada PineBridge Investments de México, S. de R.L. de C.V.), como Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en segundo lugar (el Administrador), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario emisor (el Fiduciario) y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios. La vigencia del Fideicomiso es indefinida, sin que exceda el plazo legal máximo permitido. La dirección del Fideicomiso es Avenida Paseo de la Reforma 284, Torre Magenta, piso 17, Colonia Cuauhtémoc, México, Ciudad de México.

El propósito específico del Fideicomiso es emitir certificados bursátiles fiduciarios y colocarlos en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV), y usar los recursos obtenidos de dichas colocaciones, entre otros, para realizar Inversiones en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Activos, Vehículos de Inversión y/o Deuda. El Fideicomiso realizará inversiones dentro de los mercados objetivos y sectores que determine el Administrador, así como en mercados secundarios y sectores selectos según lo determine el Administrador a su entera discreción. Los mercados objetivos de acuerdo con el Contrato del Fideicomiso incluyen principalmente, educación, servicios financieros, logística, energía y electricidad, vivienda, tratamiento de residuos, productos de consumo, industriales, minería, telecomunicaciones, tratamiento de agua, infraestructura privada y cualquier otra industria en México.

En 2015, el Fideicomiso constituyó un vehículo de propósito especial denominado Heron View Pacif. S.A.P.I. de C.V. (antes denominada PineBridge Pacif. S.A.P.I. de C.V.) ("SAPI"), a través del cual se llevan a cabo determinadas inversiones.

El Administrador del Fideicomiso tiene como objetivo construir un portafolio de inversiones diversificado, el cual buscará optimizar el rendimiento y riesgo de sus inversiones en conjunto, en el entendido, que en ningún caso, el Fideicomiso invertirá directa o indirectamente, en valores que estén inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV) o listados en cualquier bolsa en el momento de la inversión, salvo por inversiones permitidas; para tal efecto, el Fiduciario podrá invertir:

2.

- Hasta el 15% del monto invertible en un mismo vehículo de inversión;
- Hasta el 100% del monto invertible en vehículos de inversión que inviertan en instrumentos de capital de sociedades promovidas y/o proyectos;
- Hasta el 25% del monto invertible en vehículos de inversión que inviertan en instrumentos de capital preferente de sociedades promovidas y/o proyectos;
- Hasta el 25% del monto invertible en vehículos de inversión que inviertan en instrumentos de deuda de sociedades promovidas y/o proyectos;
- Hasta el 25% del monto invertible en intereses en vehículos de inversión adquiridos en el mercado secundario;
- Hasta el 25% del monto Invertible en co-inversiones directas en sociedades promovidas, las cuales podrán ser en instrumentos de capital, instrumentos de capital preferente o deuda, siempre y cuando estas se realicen con al menos un socio co-inversionista, en el entendido que sólo podrá invertirse en deuda de sociedades promovidas; y
- Hasta el 10% del monto invertible en una misma Inversión directa en instrumentos de capital, instrumentos de capital preferente o deuda realizada con al menos un socio co-inversionista, en el entendido que solo podría invertirse en deuda de sociedades promovidas.

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere son proporcionados por el Administrador.

La emisión de los presentes estados financieros consolidados y las notas correspondientes fue autorizada por la administración del Fideicomiso el 24 de julio de 2026.

- Eventos relevantes

El 30 de diciembre de 2025, MetLife Investment Management completó la adquisición de PineBridge Investments LLC ("PineBridge"). El CKD formaba parte del grupo de fondos de capital privado de PineBridge, el cual fue segregado y expresamente excluido del alcance de la transacción. En consecuencia, el CKD y el Administrador no fueron adquiridos por MetLife Investment Management ni estuvieron sujetos a la transacción. La estructura legal, la propiedad y el personal clave de administración del Administrador no se vieron afectados por este cambio. No se llevó a cabo cesión ni transferencia alguna del contrato de administración, y los términos de los documentos rectores del CKD permanecen sin modificación.

2. Resumen de políticas contables materiales

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

a) Bases de preparación

Los estados financieros consolidados incluyen la información financiera del Fideicomiso y Heron View Pacífico, S.A.P.I. de C.V. (antes denominada Pinebridge Pacífico, S.A.P.I. de C.V.) (Subsidiaria). Los estados financieros consolidados reflejan los resultados de operación de la Subsidiaria a partir de la fecha en que se adquirieron y hasta el cierre de 31 de diciembre de 2025 y 2024. Todos los saldos y transacciones con la parte relacionada han sido eliminados en la consolidación.

Los estados financieros consolidados han sido preparados con base en el costo histórico, excepto por los instrumentos y activos financieros, los cuales se valúan a valor razonable con cambios en el estado de resultados.

El estado consolidado de situación financiera se presenta en orden de liquidez. Un análisis sobre la recuperación o liquidación dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación de los estados financieros (corriente) y a más de 12 meses (no corriente) se presenta en la Nota 9.

El Fideicomiso es una entidad de inversión, dado que cumple con la definición y características establecidas en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, por lo tanto, las inversiones del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión son valuados a valor razonable con cambios en resultados, por lo que las entidades en las que se mantienen inversiones, cuya participación por parte del Fideicomiso que pudiera representar control sobre la entidad, no se consolidan.

A continuación, se describen las políticas y prácticas contables más importantes aplicadas por la Administración del Fideicomiso en la preparación de sus estados financieros consolidados.

- Subsidiaria consolidada - Heron View Pacífico, S.A.P.I. de C.V. (antes Pinebridge Pacífico, S.A.P.I. de C.V.).

La siguiente entidad ha sido incluida en los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Entidad	País de constitución	Actividad principal	Participación
Heron View Pacífico, S.A.P.I. de C.V. (antes Pinebridge Pacífico, S.A.P.I. de C.V.)	México	Vehículo de propósito específico para mantener inversiones del Fideicomiso	100%

4.

El Fideicomiso controla dicha entidad debido a que tiene:

- a) poder sobre las actividades relevantes de la subsidiaria;
- b) exposición o derecho a rendimientos variables derivados de su participación en la subsidiaria; y
- c) capacidad de utilizar su poder para influir en dichos rendimientos.

Los estados financieros de la subsidiaria se consolidan desde la fecha en que el control es obtenido y continúan consolidándose hasta la fecha en que dicho control cesa. Todos los saldos, operaciones y utilidades o pérdidas no realizadas entre el Fideicomiso y la subsidiaria han sido eliminados en la consolidación.

La subsidiaria no presenta participaciones no controladoras al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

La subsidiaria no mantiene restricciones significativas para transferir recursos al Fideicomiso en forma de dividendos, distribuciones, reembolsos de capital o pago de préstamos al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

La participación del Fideicomiso en la subsidiaria es del 100%, por lo que la totalidad de los resultados y patrimonio corresponden a los tenedores de certificados bursátiles del Fideicomiso.

b) Moneda funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional del Fideicomiso.

c) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere del uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. El Fideicomiso basó sus estimaciones en la información disponible cuando se formularon los estados financieros consolidados. Sin embargo, las circunstancias y supuestos existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera de control del Fideicomiso. Dichos cambios se reflejan en los supuestos cuando se producen.

Los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en la determinación de estimaciones que implican incertidumbre y que pueden tener un riesgo significativo de ocasionar ajustes de relativa importancia sobre el importe en libros de los activos y pasivos durante el siguiente ejercicio, son los relativos a la determinación del valor razonable, los cuales se describen a continuación:

- Valor razonable

El valor razonable de los Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se determina utilizando técnicas de valuación que requieren el uso de supuestos tales como el riesgo de crédito, la volatilidad, tasas de descuento, entre otros. Los cambios en los supuestos utilizados pueden afectar el valor razonable informado de los Activos financieros.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo e instrumentos financieros

El efectivo y sus equivalentes están representados por depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a 30 días, y se presentan valuados a su costo de adquisición más los intereses ganados, importe que es similar a su valor razonable.

e) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado consolidado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como ingresos o gastos financieros en el estado consolidado de resultado integral.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar;

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros consolidados están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1- Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

6.

Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto cuando son activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de la transacción se reconocen como gasto en el estado consolidado de resultado integral. Los activos financieros se cancelan cuando el derecho a recibir los flujos de efectivo relacionados expira o es transferido y, asimismo, el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen posteriormente a su valor razonable.

f) Pagos anticipados

Los pagos anticipados representan aquellas erogaciones efectuadas por el Fideicomiso en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en los estados consolidados de situación financiera como activos. Una vez recibidos los servicios, relativos a pagos anticipados, estos deben de reconocerse como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales.

g) Cuentas por pagar

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

h) Patrimonio

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

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

i) Distribuciones

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

j) Ingresos por intereses y dividendos

Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen en resultados cuando son decretados por los Vehículos de Inversión.

k) Comisión de administración

La comisión por administración será por una cantidad anual equivalente a: (i) durante el periodo de inversión, el 1% (uno por ciento) de los compromisos totales más el IVA correspondiente; (ii) una vez concluido el periodo de inversión y durante los siguientes 2 (dos) años, el 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) de los compromisos totales más el IVA correspondiente, (iii) del sexto año hasta el 2 de agosto de 2022 una cantidad equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) de los activos en administración activa más el IVA correspondiente, y (iv) a partir del 3 de agosto de 2022 hasta la liquidación del Fideicomiso una cantidad equivalente al 0.35% (cero punto treinta y cinco por ciento) de los activos en administración activa más el IVA correspondiente.

La comisión por administración será actualizada en cada fecha de pago de dicha comisión de administración, conforme al incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), entre el último disponible a la fecha de pago de la comisión por administración y el correspondiente a la fecha inicial de emisión, siendo el responsable de este cálculo el administrador, en el entendido, que dicha actualización no aplicará en caso que el incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor sea negativo.

l) Conversión de moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio de la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en moneda extranjera a la fecha de los estados financieros consolidados, se aplican a resultados.

8.

m) Régimen fiscal

El Fideicomiso no debe considerarse como un fideicomiso empresarial debido a que se trata de un fideicomiso de inversión en capital de riesgo, que cumple con los requisitos a que se refiere el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea vigente y, por tanto, el Fideicomiso calificará como una figura transparente para efectos fiscales en México, por lo que no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que sean aplicables a un fideicomiso empresarial. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso cumple con las disposiciones fiscales antes mencionadas. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad de cada una de las partes, conforme lo señala el Contrato de Fideicomiso.

Impuesto causado (Subsidiaria)

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuesto diferido (Subsidiaria)

La Subsidiaria determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos, mencionado en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando el método de activos y pasivos, con base en las diferencias temporales entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de presentación de información.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden con base en las tasas fiscales que estarán vigentes en el ejercicio cuando el activo se materialice o el pasivo se liquide, con base en las tasas fiscales (y legislación fiscal) que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse en la fecha de presentación de información.

El valor neto en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de presentación de información y se reduce en la medida en que ya no sea probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes para permitir que se apliquen todos o una parte de los activos por impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de presentación de información y se comienzan a reconocer en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras suficientes para permitir la recuperación del activo por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos relacionados con partidas reconocidas fuera de las utilidades o pérdidas se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en otras partidas de pérdida integral o directamente en el patrimonio.

IFRIC 23 (Subsidiaria)

La Subsidiaria periódicamente evalúa las posiciones tomadas con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujetas a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Subsidiaría mide sus saldos Fiscales en base a la cantidad más probable o al valor esperado dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

n) Nuevos pronunciamientos contables

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

Falta de intercambiabilidad – Modificaciones a la NIC 21

En agosto de 2023, el IASB emitió las modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera con el objeto de aclarar cuándo las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

Las modificaciones entraron en vigor para los periodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2025.

Estas modificaciones no tuvieron un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

Normas emitidas que todavía no entran en vigor

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

10.

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas. También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas. Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva. Actualmente, El Fideicomiso está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros y en las notas a mismos.

NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF. La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada. Debido a que los instrumentos de patrimonio del Fideicomiso cotizan en bolsa, el Fideicomiso no puede optar por aplicar la NIIF 19.

11.

Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF - Volumen 11

En julio de 2024, el IASB publicó nueve modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas de contabilidad NIIF. Las modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones o cambios para mejorar la congruencia de la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, la NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía de implementación relacionada, la NIIF 9, Instrumentos Financieros, la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y la NIC 7, Estados de Flujos de Efectivo.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros—Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7

En mayo de 2024, el IASB publicó las Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, Modificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros (las Modificaciones). Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la “fecha de liquidación” y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.
- Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG” por sus siglas en inglés) y similares.
- Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Las Modificaciones entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada sólo en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas. El Fideicomiso no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros.

3. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados representan inversiones en vehículos de inversión del Fideicomiso y están integradas como sigue:

12.

2025							
Inversión	Monto comprometido dólares americanos	Monto comprometido	Costo	Valor razonable	Técnicas de valuación	% del capital de los tenedores	
Latín Idea México Venture Capital							
Fund III, LP	9,523,810	\$ 171,504,770	\$ 71,605,461	\$ 46,761,212	NAV		3.29%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	360,160,000	-	18,107,188	NAV		1.27%
Alsís México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	151,084,902	180,084,646	NAV		12.67%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	115,217,966	69,585,047	NAV		4.90%
Índigo 1, FICAP	10,000,000	180,080,000	-	-	NAV		0.00%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	360,160,000	87,072,791	3,693,996	NAV		0.26%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	180,080,000	165,443,906	148,846,204	NAV		10.47%
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	-	Market Approach		0.00%
Hi Ventures II, LP	7,500,000	135,060,000	-	32,891,414	NAV		2.31%
Actinver Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	125,762,133	866,587,891	Market Approach		60.98%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso Banorte No. F/744950	-	100,000,000	-	-	Market Approach		0.00%
Docuformas S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	1,526,520	Market Approach		0.11%
	\$ 2,326,557,009	\$ 884,317,261	\$ 1,368,084,118				

2024							
Inversión	Monto comprometido dólares americanos	Monto comprometido	Costo	Valor razonable	Técnicas de valuación	% del capital de los tenedores	
Latín Idea México Venture Capital							
Fund III, LP	9,523,810	\$ 198,884,772	\$ 71,605,461	\$ 51,039,019	NAV		3.61%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	417,658,000	151,084,902	28,178,717	NAV		9.99%
Alsís México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	114,833,509	193,089,809	NAV		13.65%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	114,833,509	87,315,407	NAV		6.17%
Índigo 1, FICAP	10,000,000	208,829,000	100,524,066	4,141,643	NAV		0.29%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	417,658,000	87,072,791	48,609,422	NAV		3.44%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	208,829,000	165,443,906	215,148,855	NAV		15.21%
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	-	Market Approach		0.00%
Hi Ventures II, LP	7,500,000	156,621,750	-	56,287,915	NAV		3.98%
Actinver Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	132,947,244	693,258,079	Market Approach		49.03%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso Banorte No. F/744950 ^(b)	-	100,000,000	-	-	Market Approach		0.00%
Docuformas S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	1,180,151	Market Approach		0.08%
	\$ 2,547,992,761	\$ 991,641,981	\$ 1,378,249,017				

(a) Posición que se mantiene a través de Heron View Pacif. S.A.P.I. de C.V. (antes denominada Pinebridge Pacifico, S.A.P.I. de C.V.)

(b) Durante el 4Q21, el Fideicomiso vendió su participación en Sanfer. Los recursos de estas transacciones fueron distribuidos a los inversionistas. Lo anterior se tradujo en que el valor razonable a partir del 4Q21 para esta inversión sea cero (realized).

* Método de Valuación Net Asset Value (NAV)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se integra principalmente por inversiones en reportos, cuyo plazo de vigencia fluctúa entre 1 y 3 días. Los intereses devengados provenientes de estas inversiones ascienden a \$1,879,688 y \$2,384,734, respectivamente, excluyendo \$165,252 y \$145,917, de la retención del impuesto sobre la renta por intereses, respectivamente.

5. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se integra como sigue:

	2025	2024
Honorarios por servicios legales	\$ 571,885	\$ 571,885
Otros honorarios	1,040,608	754,450
Honorarios de asesores fiscales	724,068	724,069
Honorarios por servicios contables y auditoría	791,675	378,459
Honorarios del Fiduciario	-	347,957
	<u>\$ 3,128,236</u>	<u>\$ 2,776,820</u>

6. Partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como sigue:

	2025	2024
Por pagar		
Heron View Pacific, S.A.P.I. de C.V. (Administrador)	\$ 900,300	\$ 917,686
	<u>\$ 900,300</u>	<u>\$ 917,686</u>

El Fideicomiso adeuda \$900,300 y \$917,686, al Administrador al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, por el ajuste conforme al incremento que hubo en el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publicó el INEGI correspondiente a la comisión por administración del primer trimestre del 2025 y 2024, respectivamente.

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como sigue:

	2025	2024
Gastos		
Comisión por administración	\$ 7,479,256	\$ 8,001,763
Total	<u>\$ 7,479,256</u>	<u>\$ 8,001,763</u>

14.

PineBridge Investments Holdings Limited SARL (el Afiliado), una compañía afiliada del Administrador acordó con el Fideicomiso co-invertir en todas las inversiones; consecuentemente, los costos relacionados a las inversiones serán compartidos al 95% para el Fideicomiso y 5% para el Afiliado.

7. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial, las emisiones de los certificados bursátiles y los resultados acumulados.

La emisión inicial de los certificados bursátiles fue realizada el 2 de agosto de 2012, con un plazo de vigencia de la emisión de 10 años, en el entendido que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar prórrogas de dicha fecha por plazos adicionales de 1 (un) año o 365 (trescientos sesenta y cinco) días cada una, el monto máximo de la emisión es de \$2,681,250,000. Con fecha 20 de junio de 2022, se celebró una Asamblea de Tenedores mediante la cual se aprobó la modificación, entre otras, de la Fecha de Vencimiento para que la misma sea el 2 de agosto de 2026.

Los certificados bursátiles serán emitidos en cada fecha en que se lleve a cabo una emisión subsecuente, conforme al mecanismo de “Llamadas de Capital”, sin que sea necesario consentimiento alguno de los tenedores de los certificados bursátiles, la celebración de una asamblea de tenedores o la modificación del acta de emisión, en el entendido que el Fiduciario no podrá llevar a cabo emisiones subsecuentes cuyo monto acumulado, junto al monto de la emisión inicial, sea mayor al monto máximo de la emisión. Los certificados bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las emisiones efectuadas por el Fideicomiso ascendieron a \$2,681,247,100, las cuales se encuentran representadas por 26,812,471, certificados bursátiles, sin expresión de valor nominal según corresponda. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los certificados bursátiles representan casi el 100% del monto máximo de la emisión.

Distribuciones

De acuerdo con el contrato de fideicomiso modificado celebrado el 20 de julio de 2022, en cada fecha de distribución, el Fiduciario distribuirá el monto que corresponda a los certificados bursátiles en circulación de conformidad con el párrafo siguiente (en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores):

En cada fecha de distribución que ocurra antes del 2 de agosto de 2022, con base en el Reporte de distribuciones que sea entregado por el Administrador al Fiduciario, el Fiduciario distribuirá el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles de conformidad con lo siguiente; en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

- (i) Primero, el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles será (i) utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, distribuido a los tenedores, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso (en fechas de distribución anteriores y en la fecha de distribución que corresponda) sean equivalentes al monto que resulte de la suma de (x) las aportaciones Iniciales más (y) cualesquier aportaciones subsecuentes realizadas hasta la fecha de distribución respectiva, menos (z) el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) realizados en el contrato, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva.
- (ii) Segundo, el remanente del monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles será distribuido a los tenedores de dichos certificados bursátiles, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso sean equivalentes al rendimiento preferente sobre el monto que resulte de la suma de (x) la aportación inicial más (y) cualesquier aportaciones subsecuentes realizadas hasta la fecha de distribución respectiva, menos (z) el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) realizados en el contrato, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva; en el entendido que para calcular dicho rendimiento se contarán los días en el periodo transcurrido a partir de la fecha en que efectivamente se hayan realizado las aportaciones Iniciales y las aportaciones subsecuentes por los tenedores, según corresponda, y hasta la fecha de distribución o la fecha en que, en su caso, se realicen los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) en el contrato, a los tenedores, según corresponda.
- (iii) Tercero, el remanente del monto distribuible será distribuido al Administrador, hasta que el Administrador reciba una cantidad equivalente a 5.25% (cinco punto veinticinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos a los tenedores conforme al inciso (ii) de esta cláusula 13.1. del contrato.
- (iv) Cuarto, posteriormente, pari passu el 95% (noventa y cinco por ciento) del remanente del monto distribuible será distribuido a los Tenedores, prorrata, y el 5% (cinco por ciento) del remanente del monto distribuible será distribuido al Administrador. Las distribuciones que perciba el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en segundo lugar, conforme a los incisos (iii) y (iv) anteriores serán consideradas distribuciones por desempeño para efectos del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

16.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por los menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores EMISNET el monto distribuible que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos mexicanos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

En cada fecha de distribución que ocurra después del 2 de agosto de 2022, con base en el reporte de distribuciones que sea entregado por el Administrador al Fiduciario, el Fiduciario realizará distribuciones de conformidad con lo siguiente:

a) Distribuciones Relacionadas con Inversiones que no Califiquen como Co-Inversiones.

El Fiduciario utilizará el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con inversiones que no califiquen como Co-Inversiones (el “monto distribuible de inversiones”), (i) en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, para ser distribuido, prorata, a los Tenedores, a través de los sistemas de Indeval.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval.

17.

b) Distribuciones Relacionadas con Co-Inversiones.

El Fiduciario distribuirá el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con Co-Inversiones (el “monto distribuible de Co-Inversiones”), de conformidad con lo siguiente; en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

- (i) Primero, el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será (i) utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, distribuido a los tenedores, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso (en fechas de distribución anteriores y en la fecha de distribución que corresponda) sean equivalentes al monto al que ascienda la suma de la valuación de todas las Co-Inversiones realizada por el valuador independiente correspondiente al 31 de marzo del 2022, más el monto de todos aquellos gastos de inversión que fueren exclusivamente y directamente atribuibles a las Co-Inversiones y fuesen incurridos con posterioridad al 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución que corresponda, según lo determine el Administrador, menos el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (b) (i) del contrato realizados, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva.
- (ii) Segundo, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será distribuido a los tenedores de dichos certificados bursátiles, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso sean equivalentes a una tasa interna de retorno compuesta anualizada en pesos de 8% (ocho por ciento) sobre el monto referido en el inciso (i) anterior, contado a partir del 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución correspondiente.
- (iii) Tercero, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador, hasta que el Administrador reciba una cantidad equivalente a 12.5% (doce punto cinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos conforme al inciso (ii) y el inciso (iii) de esta cláusula 13.1-Bis (b) del contrato.
- (iv) Cuarto, posteriormente, pari passu el 87.5% (ochenta y siete punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido a los tenedores, prorrata, y el 12.5% (doce punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador.

Las distribuciones que perciba el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en segundo lugar, conforme a los incisos (iii) y (iv) anteriores serán consideradas distribuciones por desempeño para efectos del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192, fracción V de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

18.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1-Bis del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Co-Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos de este contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se efectuaron distribuciones de capital a los tenedores de los certificados bursátiles por un monto de \$0 y \$547,990,556, respectivamente.

8. Otros activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los activos y pasivos financieros distintos al efectivo y equivalentes de efectivo, se clasifican como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025			
	Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados	
Activos:			
Activos financieros	\$ -	\$	1,368,084,118
	\$ -	\$	1,368,084,118
Pasivos:			
Cuentas por pagar	\$ 3,128,236	\$	-
Partes relacionadas	900,300		-
	\$ 4,028,536	\$	-

19.

		Al 31 de diciembre de 2024	
		Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados
Activos:			
Activos financieros	\$	-	\$ 1,378,249,017
	\$	-	\$ 1,378,249,017
Pasivos			
Cuentas por pagar	\$	2,776,820	\$ -
Partes relacionadas		917,686	-
	\$	3,694,506	\$ -

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se analiza como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2025			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$	-	\$ -	\$ 1,368,084,118	\$ 1,368,084,118
	\$	-	\$ -	\$ 1,368,084,118	\$ 1,368,084,118

		Al 31 de diciembre de 2024			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$	-	\$ -	\$ 1,378,249,017	\$ 1,378,249,017
	\$	-	\$ -	\$ 1,378,249,017	\$ 1,378,249,017

En la tabla siguiente se presenta el movimiento en los instrumentos del Nivel 3 al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Saldo inicial	\$ 1,378,249,017	\$ 1,969,863,117
Inversiones en vehículos de inversión	411,269	600,425
Distribuciones y reembolsos de vehículos de inversión	(29,887,127)	(476,304,850)
Ganancia neta realizada por venta de activos financieros	(77,848,862)	266,787,813
Cambios en el valor razonable de activos financieros	97,159,821	(382,697,488)
Saldo final	\$ 1,368,084,118	\$ 1,378,249,017

20.

La Administración del Fideicomiso evalúa la razonabilidad de los datos de entrada de los modelos de valuación utilizados, así como los resultados de las valuaciones, aplicando varios métodos de valuación y técnicas generalmente reconocidas en la industria.

Las técnicas utilizadas por la Administración del Fideicomiso para valorar sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son las siguientes:

- Múltiplo de empresas comparables (MEC).
- Múltiplo de EBITDA (ME).
- Net Asset Value (NAV)
- Market Approach

El Fideicomiso determina las compañías comparables basándose en el tipo de industria, tamaño, etapa de desarrollo y estrategia. Posteriormente calcula el múltiplo transaccional por cada compañía comparable identificada. El múltiplo es calculado dividiendo el valor total de la compañía comparable entre la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA).

- Sensibilidad de las mediciones a valor razonable

Al 31 de diciembre de 2025, los activos financieros medidos a valor razonable ascienden a \$1,368,084,118 y se encuentran clasificados dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. Las técnicas de valuación utilizadas consideran principalmente información proporcionada por los administradores de los fondos subyacentes, valores netos de activos ("NAV"), múltiplos de mercado y otros datos no observables relevantes para la determinación del valor razonable.

Debido a que las valuaciones incorporan información no observable, un cambio razonablemente posible en los principales supuestos utilizados podría generar modificaciones en el importe reconocido de los activos financieros.

La Administración considera razonablemente posible una variación de $\pm 5\%$ en los valores estimados utilizados para determinar el valor razonable de las inversiones.

Escenario

Escenario	Impacto en valor razonable
Incremento de 5%	\$ 68,404,206
Disminución de 5%	\$ (68,404,206)

Los efectos anteriores representan cambios hipotéticos en el valor razonable de las inversiones y no deben considerarse como una estimación o proyección de resultados futuros.

9. Análisis de vencimientos de los activos y pasivos

La siguiente tabla muestra un análisis de los activos y pasivos, al 31 de diciembre de 2025, en función al momento en que se estima serán recuperados o liquidados, respectivamente.

	Activo y Pasivo		
	1 año	> 1 año	Total
Activo:			
Activos financieros a valor razonable			
con cambios en resultados	\$ -	\$ 1,368,084,118	\$ 1,368,084,118
Efectivo y equivalentes de efectivo	56,472,150	-	56,472,150
Pagos anticipados	656,959	-	656,959
Total del activo	\$ 57,129,109	\$ 1,368,084,118	\$ 1,425,213,227
Pasivo			
Cuentas por pagar	\$ 3,128,236	\$ -	\$ 3,128,236
Partes relacionadas	900,300	-	900,300
Total pasivo	4,028,536	-	4,028,536
Activo neto	\$ 53,100,573	\$ 1,368,084,118	\$ 1,421,184,691

10. Administración de riesgos financieros (no auditado)

Riesgo General Económico

a) Factores de riesgo financiero

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

Riesgo de mercado

- Riesgo de tipo de cambio

Durante el ejercicio, el Fideicomiso estuvo expuesto al riesgo de tipo de cambio debido a que las inversiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América. Esto expone al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio, ya que el precio de las inversiones es expresado inicialmente en moneda extranjera para ser convertidas después a pesos mexicanos. Las operaciones realizadas, excluyendo las inversiones en vehículos de inversión y varios gastos de administración, y en parte el efectivo y equivalentes de efectivo fueron pactados en pesos y no presentan riesgo de tipo cambiario.

22.

La siguiente tabla muestra un análisis de sensibilidad respecto a la fluctuación en el tipo de cambio sobre los activos del Fideicomiso denominados en una moneda diferente al peso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente:

2025				
Activos financieros	US\$ 23,984,406			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 239			
	Movimiento Fx	Tasa Fx	Ganancia/ (Pérdida) en pesos	Ganancia/ (Pérdida) en US\$
Depreciación Fx	10%	19.8088	43,191,549	2,180,422
	5%	18.9084	21,595,775	1,142,126
	1%	18.1881	4,319,155	237,472
Fx actual	0%	18.0080	-	-
Apreciación	-1%	17.8279	(4,319,155)	(242,269)
	-5%	17.1076	(21,595,775)	(1,262,350)
	-10%	16.2072	(43,191,549)	(2,664,961)
2024				
Activos financieros	US\$ 28,620,332			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 5,679			
	Movimiento Fx	Tasa Fx	Ganancia/ (Pérdida) en pesos	Ganancia/ (Pérdida) en US\$
Depreciación Fx	10%	22.9712	59,779,412	26,023,645
	5%	21.9270	29,889,706	1,363,143
	1%	21.0917	5,977,941	283,426
Fx actual	0%	20.8829	-	-
Apreciación	-1%	20.6741	(5,977,941)	(289,152)
	-5%	19.8388	(29,889,706)	(1,506,632)
	-10%	18.7946	(59,779,412)	(3,180,668)

A la fecha de emisión de los estados financieros el tipo de cambio es de \$17.4635.

El tipo de cambio utilizado para convertir los importes en dólares americanos a moneda nacional fue \$18.0080 y \$20.8829, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no tuvo ganancias (pérdidas) realizadas netas por la conversión de moneda extranjera.

- Riesgo de los precios

Durante el ejercicio 2025 y 2024, las inversiones del Fideicomiso en instrumentos financieros son susceptibles al riesgo de precio derivado de la incertidumbre acerca de los valores futuros de los instrumentos. El riesgo de precio significa el riesgo de que el valor de un instrumento fluctúe como resultado de cambios en los precios de mercado (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), ya sea causado por factores específicos de un instrumento en particular, su emisor o la totalidad de factores que afectan a todos los instrumentos negociados en el mercado.

El administrador trata de suministrar el riesgo del precio del Fideicomiso en respuesta a los cambios en las condiciones del mercado, por medio de reinversiones periódicas de la región, del país y de la sección en el sector. La política del Fideicomiso es invertir en títulos gubernamentales de conformidad con las pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso.

- Riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés pasivas.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo del valor de mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés pasivas, ya que desde su constitución no ha tenido préstamos.

Riesgo de crédito

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo crediticio ya que no otorgó préstamos, ni realizó operaciones a crédito.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en el riesgo de que el Fideicomiso no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cubrir la totalidad de sus obligaciones a su vencimiento, o que únicamente pueda hacerlo en condiciones que sean materialmente desventajosas. La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

24.

11. Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración del Fideicomiso no tiene conocimiento de alguna contingencia o compromiso que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

12. Hechos posteriores

La Administración del Fideicomiso ha evaluado eventos y transacciones para posible divulgación y reconocimiento durante la preparación de estos estados financieros consolidados hasta la fecha de emisión, y ha determinado que no existen eventos y transacciones que requieran ser divulgados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DE
GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
ADMINISTRADO POR PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE
C.V. Y SUBSIDIARIA**

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
con informe de los auditores independientes

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DE GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR PINEBRIDGE
DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera
Estados de resultado integral
Estados de cambios en el patrimonio
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Administración del Fideicomiso
Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Número F/17156-3

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Número F/17156-3, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado consolidado de resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Número F/17156-3 (en lo sucesivo, el Fideicomiso), al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de la auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descrito más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría la valuación de las inversiones a valor razonable al 31 de diciembre de 2024, debido a que la Administración del Fideicomiso utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos complejos, como, por ejemplo, tasas de descuento, proyecciones financieras y juicio significativo en la determinación del valor razonable al cierre del año. Asimismo, el saldo de dichas inversiones representa un activo financiero significativo al 31 de diciembre de 2024.

En las Notas 2f y 3 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe la política contable sobre las técnicas de valuación y los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de las inversiones, así como los saldos al cierre del año.

Cómo respondimos al asunto clave de la auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre de 2024. También evaluamos los supuestos claves considerados en la determinación del valor razonable de las inversiones. Comparamos los supuestos de la valuación de las inversiones contra los registros contables del Fideicomiso al cierre del año.

Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la revisión de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria.

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del valor razonable de las inversiones en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024.

Otra información incluida en el Informe Anual 2024 presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la Comisión, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la Comisión, en la cual se describirá el asunto.

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

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

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



C.P.C. José Luis Loaeza Leyva

Ciudad de México,
30 de junio de 2025

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1 y 2)

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 39,239,493	\$ 71,300,950
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 3)	1,378,249,017	1,969,863,117
Pagos anticipados (Nota 2f)	266,725	253,089
Cuentas por cobrar de activos financieros (Nota 2g)	-	48,406,411
Total del activo	<u>\$ 1,417,755,235</u>	<u>\$ 2,089,823,567</u>
Pasivo		
Cuentas por pagar (Nota 5)	\$ 2,776,820	\$ 3,019,585
Partes relacionadas (Nota 6)	917,686	3,789,500
Total del pasivo	<u>3,694,506</u>	<u>6,809,085</u>
Patrimonio		
Patrimonio (Nota 7)	482,084,649	1,030,075,205
Resultados acumulados	931,976,080	1,052,939,277
Total del Patrimonio	<u>1,414,060,729</u>	<u>2,083,014,482</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>\$ 1,417,755,235</u>	<u>\$ 2,089,823,567</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1 y 2)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Ingresos por intereses (Nota 4)	\$ 2,384,734	\$ 8,134,471
Ingresos por dividendos	-	-
Cambios en el valor razonable de activos financieros	(282,324,765)	(3,606,623)
Ganancia realizada por venta de activos financieros	266,787,813	50,377,373
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	(100,372,723)	(171,659,442)
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	5,863,525	(4,044,140)
	(107,661,416)	(120,798,361)
Gastos de administración:		
Comisión por administración (Nota 6)	(8,001,763)	(11,123,716)
Honorarios profesionales	(5,300,018)	(6,013,196)
	(13,301,781)	(17,136,912)
(Pérdida) antes de impuesto	(120,963,197)	(137,935,273)
Resultado integral	\$ (120,963,197)	\$ (137,935,273)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1, 2 y 8)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,106,910,083	\$ 1,190,874,550	\$ 2,297,784,633
Distribuciones	(76,834,878)	-	(76,834,878)
Resultado Integral	-	(137,935,273)	(137,935,273)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,030,075,205	1,052,939,277	2,083,014,482
Distribuciones	(547,990,556)	-	(547,990,556)
Resultado Integral	-	(120,963,197)	(120,963,197)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 482,084,649	\$ 931,976,080	\$ 1,414,060,729

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1 y 2)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Pérdida antes de impuesto a la utilidad	\$ (120,817,280)	\$ (137,797,744)
Actividades de operación		
Cambio en activos financieros a valor razonable	591,614,100	216,983,974
Cambio en pagos anticipados	(13,636)	401,931
Cambio en cuentas por pagar	(242,765)	(4,303,751)
Cambio en partes relacionadas, neto	(2,871,814)	2,660,732
Retenciones de impuestos sobre intereses	(145,917)	(137,529)
Ingresos por dividendos	-	-
Cambio en cuentas por cobrar de activos financieros	48,406,411	(48,406,411)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>515,929,099</u>	<u>29,401,202</u>
Actividades de financiamiento		
Distribuciones	(547,990,556)	(76,834,878)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(547,990,556)</u>	<u>(76,834,878)</u>
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo durante el período	(32,061,457)	(47,433,676)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	71,300,950	118,734,626
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 39,239,493</u>	<u>\$ 71,300,950</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA
(EL FIDEICOMISO)**

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos, excepto donde se indique otra denominación)

1. Actividad y fines del Fideicomiso

El Fideicomiso se constituyó el 30 de julio de 2012, mediante la firma del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. 17156-3 (el Contrato de Fideicomiso) celebrado entre PineBridge Investments de México, S. de R.L. de C.V., como Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en segundo lugar (el Administrador), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario emisor (el Fiduciario) y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios. La vigencia del Fideicomiso es indefinida, sin que exceda el plazo legal máximo permitido. La dirección del Fideicomiso es Avenida Paseo de la Reforma 284, Torre Magenta, piso 17, Colonia Cuauhtémoc, México, Ciudad de México.

El propósito específico del Fideicomiso es emitir certificados bursátiles fiduciarios y colocarlos en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV), y usar los recursos obtenidos de dichas colocaciones, entre otros, para realizar Inversiones en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Activos, Vehículos de Inversión y/o Deuda. El Fideicomiso realizará inversiones dentro de los mercados objetivos y sectores que determine el Administrador, así como en mercados secundarios y sectores selectos según lo determine el Administrador a su entera discreción. Los mercados objetivos de acuerdo con el Contrato del Fideicomiso incluyen principalmente, educación, servicios financieros, logística, energía y electricidad, vivienda, tratamiento de residuos, productos de consumo, industriales, minería, telecomunicaciones, tratamiento de agua, infraestructura privada y cualquier otra industria en México.

En 2015, el Fideicomiso constituyó un vehículo de propósito especial denominado PineBridge Pacif. S.A.P.I. de C.V. ("SAPI"), a través del cual se lleva a cabo determinadas inversiones.

El Administrador del Fideicomiso tiene como objetivo construir un portafolio de inversiones diversificado, el cual buscará optimizar el rendimiento y riesgo de sus inversiones en conjunto, en el entendido, que en ningún caso, el Fideicomiso invertirá directa o indirectamente, en valores que estén inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV) o listados en cualquier bolsa en el momento de la inversión, salvo por inversiones permitidas; para tal efecto, el Fiduciario podrá invertir:

2.

- Hasta el 15% del monto invertible en un mismo vehículo de inversión;
- Hasta el 100% del monto invertible en vehículos de inversión que inviertan en instrumentos de capital de sociedades promovidas y/o proyectos;
- Hasta el 25% del monto invertible en vehículos de inversión que inviertan en instrumentos de capital preferente de sociedades promovidas y/o proyectos;
- Hasta el 25% del monto invertible en vehículos de inversión que inviertan en instrumentos de deuda de sociedades promovidas y/o proyectos;
- Hasta el 25% del monto invertible en intereses en vehículos de inversión adquiridos en el mercado secundario;
- Hasta el 25% del monto Invertible en co-inversiones directas en sociedades promovidas, las cuales podrán ser en instrumentos de capital, instrumentos de capital preferente o deuda, siempre y cuando estas se realicen con al menos un socio co-inversionista, en el entendido que sólo podrá invertirse en deuda de sociedades promovidas; y
- Hasta el 10% del monto invertible en una misma Inversión directa en instrumentos de capital, instrumentos de capital preferente o deuda realizada con al menos un socio co-inversionista, en el entendido que solo podría invertirse en deuda de sociedades promovidas.

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere son proporcionados por el Administrador.

La emisión de los presentes estados financieros consolidados y las notas correspondientes fue autorizada por la administración del Fideicomiso el 30 de junio de 2025.

2. Resumen de políticas contables significativas

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

a) Bases de preparación

Los estados financieros consolidados incluyen la información financiera del Fideicomiso y Pinebridge Pacífico, S.A.P.I. de C.V. (Subsidiaria). Los estados financieros consolidados reflejan los resultados de operación de la Subsidiaria a partir de la fecha en que se adquirieron y hasta el cierre de 31 de diciembre de 2024 y 2023. Todos los saldos y transacciones con la parte relacionada han sido eliminados en la consolidación.

Los estados financieros consolidados han sido preparados con base en el costo histórico, excepto por los instrumentos y activos financieros, los cuales se valúan a valor razonable con cambios en el estado de resultados.

El estado consolidado de situación financiera se presenta en orden de liquidez. Un análisis sobre la recuperación o liquidación dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación de los estados financieros (corriente) y a más de 12 meses (no corriente) se presenta en la Nota 9.

El Fideicomiso es una entidad de inversión, dado que cumple con la definición y características establecidas en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, por lo tanto, las inversiones del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión son valuados a valor razonable con cambios en resultados, por lo que las entidades en las que se mantienen inversiones, cuya participación por parte del Fideicomiso que pudiera representar control sobre la entidad, no se consolidan.

A continuación, se describen las políticas y prácticas contables más importantes aplicadas por la Administración del Fideicomiso en la preparación de sus estados financieros consolidados.

b) Moneda funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional del Fideicomiso.

c) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere del uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. El Fideicomiso basó sus estimaciones en la información disponible cuando se formularon los estados financieros consolidados. Sin embargo, las circunstancias y supuestos existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera de control del Fideicomiso. Dichos cambios se reflejan en los supuestos cuando se producen.

Los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, en la determinación de estimaciones que implican incertidumbre y que pueden tener un riesgo significativo de ocasionar ajustes de relativa importancia sobre el importe en libros de los activos y pasivos durante el siguiente ejercicio, son los relativos a la determinación del valor razonable, los cuales se describen a continuación:

- Valor razonable

El valor razonable de los Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se determina utilizando técnicas de valuación que requieren el uso de supuestos tales como el riesgo de crédito, la volatilidad, tasas de descuento, entre otros. Los cambios en los supuestos utilizados pueden afectar el valor razonable informado de los Activos financieros.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo e instrumentos financieros

El efectivo y sus equivalentes están representados por depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a 30 días, y se presentan valuados a su costo de adquisición más los intereses ganados, importe que es similar a su valor razonable.

4.

e) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado consolidado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como ingresos o gastos financieros en el estado consolidado de resultados integrales.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar;

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros consolidados están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1- Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto cuando son activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de la transacción se reconocen como gasto en el estado consolidado de resultados integrales. Los activos financieros se cancelan cuando el derecho a recibir los flujos de efectivo relacionados expira o es transferido y, asimismo, el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados, se reconocen posteriormente a su valor razonable.

f) Pagos anticipados

Los pagos anticipados representan aquellas erogaciones efectuadas por el Fideicomiso en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en los estados consolidados de situación financiera como activos. Una vez recibidos los servicios, relativos a pagos anticipados, estos deben de reconocerse como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales.

g) Cuentas por pagar

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

h) Patrimonio

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

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

i) Distribuciones

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

j) Ingresos por intereses y dividendos

Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen en resultados cuando son decretados por los Vehículos de Inversión.

6.

k) Comisión de administración

La comisión por administración será por una cantidad anual equivalente a: (i) durante el periodo de inversión, el 1% (uno por ciento) de los compromisos totales más el IVA correspondiente; (ii) una vez concluido el periodo de inversión y durante los siguientes 2 (dos) años, el 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) de los compromisos totales más el IVA correspondiente, (iii) del sexto año hasta el 2 de agosto de 2022 una cantidad equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) de los activos en administración activa más el IVA correspondiente, y (iv) a partir del 3 de agosto de 2022 hasta la liquidación del Fideicomiso una cantidad equivalente al 0.35% (cero punto treinta y cinco por ciento) de los activos en administración activa más el IVA correspondiente.

La comisión por administración será actualizada en cada fecha de pago de dicha comisión de administración, conforme al incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), entre el último disponible a la fecha de pago de la comisión por administración y el correspondiente a la fecha inicial de emisión, siendo el responsable de este cálculo el administrador, en el entendido, que dicha actualización no aplicará en caso que el incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor sea negativo.

l) Conversión de moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio de la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en moneda extranjera a la fecha de los estados financieros consolidados, se aplican a resultados.

m) Régimen fiscal

El Fideicomiso no debe considerarse como un fideicomiso empresarial debido a que se trata de un fideicomiso de inversión en capital de riesgo, que cumple con los requisitos a que se refiere el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea vigente y, por tanto, el Fideicomiso calificará como una figura transparente para efectos fiscales en México, por lo que no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que sean aplicables a un fideicomiso empresarial. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso cumple con las disposiciones fiscales antes mencionadas. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad de cada una de las partes, conforme lo señala el Contrato de Fideicomiso.

Impuesto causado (Subsidiaria)

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuesto diferido (Subsidiaria)

La Subsidiaria determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos, mencionado en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando el método de activos y pasivos, con base en las diferencias temporales entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de presentación de información.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden con base en las tasas fiscales que estarán vigentes en el ejercicio cuando el activo se materialice o el pasivo se liquide, con base en las tasas fiscales (y legislación fiscal) que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse en la fecha de presentación de información.

El valor neto en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de presentación de información y se reduce en la medida en que ya no sea probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes para permitir que se apliquen todos o una parte de los activos por impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de presentación de información y se comienzan a reconocer en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras suficientes para permitir la recuperación del activo por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos relacionados con partidas reconocidas fuera de las utilidades o pérdidas se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en otras partidas de pérdida integral o directamente en el patrimonio.

IFRIC 23 (Subsidiaria)

La Subsidiaria periódicamente evalúa las posiciones tomadas con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujetas a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Subsidiaria mide sus saldos Fiscales en base a la cantidad más probable o al valor esperado dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

n) Nuevos pronunciamientos contables

Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8

Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan las técnicas de medición e inputs para desarrollar estimaciones contables.

Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros.

8.

Revelación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2

Las modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2 Realización de juicios sobre materialidad proporcionan orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a la información sobre políticas contables. Las modificaciones tienen por objeto ayudar a las entidades a proporcionar información sobre políticas contables que sea más útil, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables “significativas” por el requisito de revelar sus políticas contables “materiales” y añadiendo orientaciones sobre cómo las entidades aplican el concepto de “materialidad” al tomar decisiones sobre la revelación de políticas contables.

Las modificaciones no tuvieron un impacto en las revelaciones de políticas contables en los estados financieros.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única - Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Utilidades reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial prevista en la norma, de modo que ya no aplica a las transacciones que den lugar a los mismos montos de impuesto por pagar y deducir por diferencias temporales gravables y deducibles iguales. Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única - Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Utilidades reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial prevista en la norma, de modo que ya no aplica a las transacciones que den lugar a los mismos montos de impuesto por pagar y deducir por diferencias temporales gravables y deducibles iguales. Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros.

Reforma Fiscal Internacional - Reglas del Modelo del Segundo Pilar - Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones a la NIC 12 fueron presentadas en respuesta a las reglas del Segundo Pilar del Marco inclusivo sobre la erosión de la base imponible y el traslado de beneficios (BEPS, por sus siglas en inglés) de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) e incluyen:

- Una excepción temporal obligatoria sobre la contabilización y revelación de los impuestos diferidos derivada de la implementación jurisdiccional de las reglas del modelo del Segundo Pilar; y

- Requerimientos de información a revelar para las entidades afectadas con el fin de ayudar a que los usuarios de los estados financieros tengan un mejor entendimiento de la exposición de una entidad al impuesto a las ganancias del Segundo Pilar derivado de dicha legislación, específicamente antes de su fecha de entrada en vigencia. La excepción temporal obligatoria (cuyo uso debe revelarse) aplica de forma inmediata.

Los requisitos de revelación restantes serán aplicables para los periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, pero no para los periodos intermedios que terminen antes del 31 de diciembre de 2023. Las modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo, ya que éste no se encuentra dentro del alcance de las reglas del modelo del segundo pilar al obtener ingresos inferiores a los 750 millones de euros al año.

3. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados representan inversiones en vehículos de inversión del Fideicomiso y están integradas como sigue:

	2024					
	Monto comprometido	Monto		Valor	Técnicas de	% del capital
Inversión	dólares americanos	comprometido	Costo	razonable	valuación	de los tenedores
Latín Idea México Venture Capital						
Fund III, LP	9,523,810	\$ 198,884,772	\$ 71,605,461	\$ 51,039,019	NAV	3.61%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	417,658,000	151,084,902	28,178,717	NAV	9.99%
Alsís México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	114,833,509	193,089,809	NAV	13.65%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del						
Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	114,833,509	87,315,407	NAV	6.17%
Índigo 1, FICAP	10,000,000	208,829,000	100,524,066	4,141,643	NAV	0.29%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	417,658,000	87,072,791	48,609,422	NAV	3.44%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	208,829,000	165,443,906	215,148,855	NAV	15.21%
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	-	Market Approach	0.00%
Hi Ventures II, LP	7,500,000	156,621,750	-	56,287,915	NAV	3.98%
Actinver Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del						
Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	132,947,244	693,258,079	Market Approach	49.03%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del						
Fideicomiso Banorte No. F/744950	-	100,000,000	-	-	Market Approach	0.00%
Docuformas S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	1,180,151	Market Approach	0.08%
	\$	2,547,992,761	\$	991,641,981	\$	1,378,249,017

10.

	2023					
	Monto comprometido dólares americanos	Monto comprometido	Costo	Valor razonable	Técnicas de valuación	% del capital de los tenedores
Inversión						
Latín Idea México Venture Capital						
Fund III, LP	9,523,810	\$ 161,586,675	\$ 90,913,402	\$ 78,096,473	NAV	3.75%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	339,332,000	182,483,429	396,423,099	NAV	19.03%
Alsis México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	151,084,902	256,580,938	NAV	12.32%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	114,833,509	91,589,498	NAV	4.40%
Índigo 1, FICAP	10,000,000	169,666,000	100,524,066	27,981,452	NAV	1.34%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	339,332,000	87,072,791	65,523,392	NAV	3.15%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	169,666,000	165,443,906	293,561,441	NAV	14.09%
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	-	Market Approach	0.00%
Venture Innovation Fund II, LP	7,500,000	127,249,500	-	88,290,963	NAV	4.24%
Actinver Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	140,072,487	667,021,711	Market Approach	32.02%
Docuformas S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	4,794,150	Market Approach	0.23%
		\$ 2,246,344,414	\$ 1,200,558,594	\$ 1,969,863,117		

Posición que se mantiene a través de PineBridge Pacif. S.A.P.I. de C.V.

* Método de Valuación Net Asset Value (NAV)

Nota: Venture Innovation Fund II, LP cambió de nombre a Hi Ventures II, LP a partir de enero de 2024

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, este rubro se integra principalmente por inversiones en reportos, cuyo plazo de vigencia fluctúa entre 1 y 3 días. Los intereses devengados provenientes de estas inversiones ascienden a \$2,384,734 y \$8,134,471 respectivamente, excluyendo \$145,917 y \$137,529 de la retención del impuesto sobre la renta por intereses, respectivamente.

5. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, este rubro se integra como sigue:

	2024	2023
Honorarios por servicios legales	\$ 571,885	\$ 640,918
Otros honorarios	754,450	791,872
Honorarios de asesores fiscales	724,069	724,068
Honorarios por servicios contables y auditoría	378,459	615,665
Honorarios del Fiduciario	347,957	247,062
	<u>\$ 2,776,820</u>	<u>\$ 3,019,585</u>

6. Partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas, Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como sigue:

	2024	2023
Por pagar		
PineBridge de México, S. de R.L. de C.V. (Administrador)	\$ 917,686	\$ 3,789,500
	<u>\$ 917,686</u>	<u>\$ 3,789,500</u>

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como sigue:

	2024	2023
Gastos		
Comisión por administración	\$ 8,001,763	\$ 11,123,716
Total	<u>\$ 8,001,763</u>	<u>\$ 11,123,716</u>

PineBridge Investments Holdings Limited SARL (el Afiliado), una compañía afiliada del Administrador acordó con el Fideicomiso co-invertir en todas las inversiones; consecuentemente, los costos relacionados a las inversiones serán compartidos al 95% para el Fideicomiso y 5% para el Afiliado.

El Fideicomiso adeuda \$917,686 y \$3,789,500 al Administrador al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, por el ajuste conforme al incremento que hubo en el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publicó el INEGI correspondiente a la comisión por administración del primer trimestre del 2024 y 2023, respectivamente.

7. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial, las emisiones de los certificados bursátiles y los resultados acumulados.

La emisión inicial de los certificados bursátiles fue realizada el 2 de agosto de 2012, con un plazo de vigencia de la emisión de 10 años, en el entendido que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar prórrogas de dicha fecha por plazos adicionales de 1 (un) año o 365 (trescientos sesenta y cinco) días cada una, el monto máximo de la emisión es de \$2,681,250,000. Con fecha 20 de junio de 2022, se celebró una Asamblea de Tenedores mediante la cual se aprobó la modificación, entre otras, de la Fecha de Vencimiento para que la misma sea el 2 de agosto de 2026.

12.

Los certificados bursátiles serán emitidos en cada fecha en que se lleve a cabo una emisión subsecuente, conforme al mecanismo de “Llamadas de Capital”, sin que sea necesario consentimiento alguno de los tenedores de los certificados bursátiles, la celebración de una asamblea de tenedores o la modificación del acta de emisión, en el entendido que el Fiduciario no podrá llevar a cabo emisiones subsecuentes cuyo monto acumulado, junto al monto de la emisión inicial, sea mayor al monto máximo de la emisión. Los certificados bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las emisiones efectuadas por el Fideicomiso ascendieron a \$2,681,247,100, las cuales se encuentran representadas por 26,812,471, certificados bursátiles, sin expresión de valor nominal según corresponda. Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, los certificados bursátiles representan casi el 100% del monto máximo de la emisión.

- Distribuciones

De acuerdo con el contrato de fideicomiso modificado celebrado el 20 de julio de 2022, en cada fecha de distribución, el Fiduciario distribuirá el monto que corresponda a los certificados bursátiles en circulación de conformidad con el párrafo siguiente (en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores):

En cada fecha de distribución que ocurra antes del 2 de agosto de 2022, con base en el Reporte de distribuciones que sea entregado por el Administrador al Fiduciario, el Fiduciario distribuirá el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles de conformidad con lo siguiente; en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

(i) Primero, el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles será (i) utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, distribuido a los tenedores, prorratea, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso (en fechas de distribución anteriores y en la fecha de distribución que corresponda) sean equivalentes al monto que resulte de la suma de (x) las aportaciones Iniciales más (y) cualesquier aportaciones subsecuentes realizadas hasta la fecha de distribución respectiva, menos (z) el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) realizados en el contrato, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva.

(ii) Segundo, el remanente del monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles será distribuido a los tenedores de dichos certificados bursátiles, prorratea, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso sean equivalentes al rendimiento preferente sobre el monto que resulte de la suma de (x) la aportación inicial más (y) cualesquier aportaciones subsecuentes realizadas hasta la fecha de distribución respectiva, menos (z) el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) realizados en

el contrato, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva; en el entendido que para calcular dicho rendimiento se contarán los días en el periodo transcurrido a partir de la fecha en que efectivamente se hayan realizado las aportaciones Iniciales y las aportaciones subsecuentes por los tenedores, según corresponda, y hasta la fecha de distribución o la fecha en que, en su caso, se realicen los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) en el contrato, a los tenedores, según corresponda.

(iii) Tercero, el remanente del monto distribuible será distribuido al Administrador, hasta que el Administrador reciba una cantidad equivalente a 5.25% (cinco punto veinticinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos a los tenedores conforme al inciso (ii) de esta cláusula 13.1. del contrato.

(iv) Cuarto, posteriormente, *pari passu* el 95% (noventa y cinco por ciento) del remanente del monto distribuible será distribuido a los Tenedores, *prorrata*, y el 5% (cinco por ciento) del remanente del monto distribuible será distribuido al Administrador. Las distribuciones que perciba el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en segundo lugar, conforme a los incisos (iii) y (iv) anteriores serán consideradas distribuciones por desempeño para efectos del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por los menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores EMISNET el monto distribuible que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos mexicanos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

En cada fecha de distribución que ocurra después del 2 de agosto de 2022, con base en el reporte de distribuciones que sea entregado por el Administrador al Fiduciario, el Fiduciario realizará distribuciones de conformidad con lo siguiente:

14.

a) Distribuciones Relacionadas con Inversiones que no Califiquen como Co-Inversiones.

El Fiduciario utilizará el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con inversiones que no califiquen como Co-Inversiones (el "monto distribuible de inversiones"), (i) en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, para ser distribuido, prorrata, a los Tenedores, a través de los sistemas de Indeval.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval.

b) Distribuciones Relacionadas con Co-Inversiones.

El Fiduciario distribuirá el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con Co-Inversiones (el "monto distribuible de Co-Inversiones"), de conformidad con lo siguiente; en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

(i) Primero, el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será (i) utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, distribuido a los tenedores, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso (en fechas de distribución anteriores y en la fecha de distribución que corresponda) sean equivalentes al monto al que ascienda la suma de la valuación de todas las Co-Inversiones realizada por el valuador independiente correspondiente al 31 de marzo del 2022, más el monto de todos aquellos gastos de inversión que fueren exclusivamente y directamente atribuibles a las Co-Inversiones y fuesen incurridos con posterioridad al 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución que corresponda, según lo determine el Administrador, menos el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (b) (i) del contrato realizados, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva.

(ii) Segundo, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será distribuido a los tenedores de dichos certificados bursátiles, prorata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso sean equivalentes a una tasa interna de retorno compuesta anualizada en pesos de 8% (ocho por ciento) sobre el monto referido en el inciso (i) anterior, contado a partir del 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución correspondiente.

(iii) Tercero, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador, hasta que el Administrador reciba una cantidad equivalente a 12.5% (doce punto cinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos conforme al inciso (ii) y el inciso (iii) de esta cláusula 13.1-Bis (b) del contrato.

(iv) Cuarto, posteriormente, pari passu el 87.5% (ochenta y siete punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido a los tenedores, prorata, y el 12.5% (doce punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador.

Las distribuciones que perciba el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en segundo lugar, conforme a los incisos (iii) y (iv) anteriores serán consideradas distribuciones por desempeño para efectos del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192, fracción V de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1-Bis del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Co-Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos de este contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se efectuaron distribuciones de capital a los tenedores de los certificados bursátiles por un monto de \$547,990,556 y \$76,834,878, respectivamente.

16.

8. Otros activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los activos y pasivos financieros distintos al efectivo y equivalentes de efectivo, se clasifican como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2024	
		Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados
Activos:			
Activos financieros	\$	-	\$ 1,378,249,017
	\$	-	\$ 1,378,249,017
Pasivos			
Cuentas por pagar	\$	2,776,820	\$ -
Partes relacionadas		917,686	-
	\$	3,694,506	\$ -
		Al 31 de diciembre de 2023	
		Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados
Activos:			
Activos financieros	\$	-	\$ 1,969,863,116
	\$	-	\$ 1,969,863,116
Pasivos			
Cuentas por pagar	\$	3,019,585	-
Partes relacionadas		3,789,500	-
	\$	6,809,085	\$ -

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se analiza como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2024			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$		\$	\$ 1,378,249,017	\$ 1,378,249,017
	\$		\$	\$ 1,378,249,017	\$ 1,378,249,017
		Al 31 de diciembre de 2023			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$	-	\$ -	\$ 1,969,863,117	\$ 1,969,863,117
	\$	-	\$ -	\$ 1,969,863,117	\$ 1,969,863,117

En la tabla siguiente se presenta el movimiento en los instrumentos del Nivel 3 al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Saldo inicial	\$ 1,969,863,117	\$ 2,186,847,091
Inversiones en vehículos de inversión	600,425	(262,880)
Distribuciones y reembolsos de vehículos de inversión	(476,304,850)	(91,832,402)
Ganancia neta realizada por venta de activos financieros	266,787,813	50,377,373
Cambios en el valor razonable de activos financieros	(382,697,488)	(175,266,065)
Saldo final	\$ 1,378,249,017	\$ 1,969,863,117

La Administración del Fideicomiso evalúa la razonabilidad de los datos de entrada de los modelos de valuación utilizados, así como los resultados de las valuaciones, aplicando varios métodos de valuación y técnicas generalmente reconocidas en la industria.

Las técnicas utilizadas por la Administración del Fideicomiso para valuar sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son las siguientes:

- Múltiplo de empresas comparables (MEC).
- Múltiplo de EBITDA (ME).
- Net Asset Value (NAV)
- Market Approach

El Fideicomiso determina las compañías comparables basándose en el tipo de industria, tamaño, etapa de desarrollo y estrategia. Posteriormente calcula el múltiplo transaccional por cada compañía comparable identificada. El múltiplo es calculado dividiendo el valor total de la compañía comparable entre la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA).

9. Análisis de vencimientos de los activos y pasivos

La siguiente tabla muestra un análisis de los activos y pasivos, al 31 de diciembre de 2024, en función al momento en que se estima serán recuperados o liquidados, respectivamente.

18.

	Activo y Pasivo		
	1 año	> 1 año	Total
Activo:			
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	\$ -	\$ 1,378,249,017	\$ 1,378,249,017
Efectivo y equivalentes de efectivo	39,239,493	-	39,239,493
Cuentas por cobrar de activos financieros	-	-	-
Pagos anticipados	266,725	-	266,725
Total del activo	\$ 39,506,218	\$ 1,378,249,017	\$ 1,417,755,235
Pasivo			
Cuentas por pagar	\$ 2,776,820	\$ -	\$ 2,776,820
Partes relacionadas	917,868	-	917,868
Total pasivo	3,694,688	-	3,694,688
Activo neto	\$ 35,811,530	\$ 1,378,249,017	\$ 1,414,060,547

10. Administración de riesgos financieros (no auditado)

Riesgo General Económico

a) Factores de riesgo financiero

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

Riesgo de mercado

- Riesgo de tipo de cambio

Durante el ejercicio, el Fideicomiso estuvo expuesto al riesgo de tipo de cambio debido a que las inversiones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América. Esto expone al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio, ya que el precio de las inversiones es expresado inicialmente en moneda extranjera para ser convertidas después a pesos mexicanos. Las operaciones realizadas, excluyendo las inversiones en vehículos de inversión y varios gastos de administración, y en parte el efectivo y equivalentes de efectivo fueron pactados en pesos y no presentan riesgo de tipo cambiario.

La siguiente tabla muestra un análisis de sensibilidad respecto a la fluctuación en el tipo de cambio sobre los activos del Fideicomiso denominados en una moneda diferente al peso al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente:

2024				
Activos financieros	US\$	28,620,332		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	5,679		
	Movimiento Fx	Tasa Fx	Ganancia/ (Pérdida) en pesos	Ganancia/ (Pérdida) en US\$
Depreciación Fx	10%	22.9712	59,779,412	26,023,645
	5%	21.9270	29,889,706	1,363,143
	1%	21.0917	5,977,941	283,426
Fx actual	0%	20.8829	-	-
Apreciación	-1%	20.6741	(5,977,941)	(289,152)
	-5%	19.8388	(29,889,706)	(1,506,632)
	-10%	18.7946	(59,779,412)	(3,180,668)
2023				
Activos financieros	US\$	71,390,373		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	895,747		
	Movimiento Fx	Tasa Fx	Ganancia/ (Pérdida) en pesos	Ganancia/ (Pérdida) en US\$
Depreciación Fx	10%	18.6633	122,644,969	6,571,465
	5%	17.8149	61,322,484	3,442,196
	1%	17.1363	12,264,497	715,704
Fx actual	0%	16.9666	-	-
Apreciación	-1%	16.7969	(12,264,497)	(730,163)
	-5%	16.1183	(61,322,484)	(3,804,533)
	-10%	15.2699	\$ (122,644,969)	(8,031,791)

A la fecha de emisión de los estados financieros el tipo de cambio es de \$18.8483.

El tipo de cambio utilizado para convertir los importes en dólares americanos a moneda nacional fue \$20.8829 y \$16.9666, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no tuvo ganancias (pérdidas) realizadas netas por la conversión de moneda extranjera.

- Riesgo de los precios

Durante el ejercicio 2024 y 2023, las inversiones del Fideicomiso en instrumentos financieros son susceptibles al riesgo de precio derivado de la incertidumbre acerca de los valores futuros de los instrumentos. El riesgo de precio significa el riesgo de que el valor de un instrumento fluctúe como resultado de cambios en los precios de mercado (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), ya sea causado por factores específicos de un instrumento en particular, su emisor o la totalidad de factores que afectan a todos los instrumentos negociados en el mercado.

20.

El administrador trata de suministrar el riesgo del precio del Fideicomiso en respuesta a los cambios en las condiciones del mercado, por medio de reinversiones periódicas de la región, del país y de la sección en el sector. La política del Fideicomiso es invertir en títulos gubernamentales de conformidad con las pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso.

- Riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés pasivas.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo del valor de mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés pasivas, ya que desde su constitución no ha tenido préstamos.

Riesgo de crédito

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo crediticio ya que no otorgó préstamos, ni realizó operaciones a crédito.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en el riesgo de que el Fideicomiso no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cubrir la totalidad de sus obligaciones a su vencimiento, o que únicamente pueda hacerlo en condiciones que sean materialmente desventajosas. La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

11. Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administración del Fideicomiso no tiene conocimiento de alguna contingencia que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

12. Hechos Posteriores

La Administración del Fideicomiso ha evaluado eventos y transacciones para posible divulgación y reconocimiento durante la preparación de estos estados financieros consolidados hasta el 30 de abril de 2025, y ha determinado que no existen eventos y transacciones que requieran ser divulgados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DE GRUPO
FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

**Estados financieros consolidados
(No Dictaminados)**

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DE GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR PINEBRIDGE
DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

**Estados financieros consolidados
(No Dictaminados)**

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1 y 2)

	30 de septiembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 131,374,803	\$ 118,734,626
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 3)	2,062,926,707	2,186,847,091
Pagos anticipados (Nota 2g)	640,099	655,020
Cuentas por cobrar de activos financieros (Nota 2h)	2,733,037	-
Total del activo	\$ 2,197,674,646	\$ 2,306,236,737
Pasivo		
Cuentas por pagar (Nota 5)	\$ 4,472,532	\$ 7,323,336
Partes relacionadas (Nota 6)	1,184,911	1,128,768
Total del pasivo	5,657,443	8,452,104
Patrimonio (Nota 7)		
Patrimonio	1,106,910,083	1,106,910,083
Resultados acumulados	1,085,107,120	1,190,874,550
Total del Patrimonio	2,192,017,203	2,297,784,633
Total Pasivo y Patrimonio	\$ 2,197,674,646	\$ 2,306,236,737

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1 y 2)

	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2023	2022
Ingresos por intereses (Nota 4)	\$ 6,317,148	\$ 1,844,400
Ingresos por dividendos	-	29,977,653
Cambios en el valor razonable de activos financieros	2,399,130	(385,535,840)
Ganancia realizada por venta de activos financieros	1,970,961	-
(Pérdida) no realizada por la conversión de moneda extranjera de activos financieros	(100,293,078)	(47,151,486)
(Pérdida) Ganancia no realizada por la conversión de moneda extranjera de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,081,715)	(1,425,758)
	<u>(92,687,554)</u>	<u>(402,291,031)</u>
Gastos de administración:		
Comisión por administración (Nota 6)	(8,519,127)	(11,796,302)
Honorarios profesionales	(4,560,749)	(4,236,529)
	<u>(13,079,876)</u>	<u>(16,032,831)</u>
Resultado integral	<u>\$ (105,767,430)</u>	<u>\$ (418,323,862)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los periodos comprendidos del 1 de enero Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1, 2 y 8)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2021	\$ 1,328,237,685	\$ 1,673,178,736	\$ 3,001,416,421
Distribuciones	(221,327,602)	-	(221,327,602)
Resultado Integral	-	(482,304,186)	(482,304,186)
Saldos al 31 de Diciembre de 2022	1,106,910,083	1,190,874,550	2,297,784,633
Resultado Integral	-	(105,767,430)	(105,767,430)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	\$ 1,106,910,083	\$ 1,085,107,120	\$ 2,192,017,203

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

(Notas 1 y 2)

	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2023	2022
(Pérdida) antes de impuesto a la utilidad	\$ (105,660,334)	\$ (418,300,016)
Actividades de operación		
Cambio en activos financieros a valor razonable	123,920,384	621,674,197
Cambio en pagos anticipados	14,921	(14,631)
Cambio en cuentas por pagar	(2,850,804)	(773,956)
Cambio en partes relacionadas, neto	56,143	(233,183)
Retenciones de impuesto sobre la renta sobre intereses	(107,096)	(23,846)
Ingresos por dividendos	-	29,977,653
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>12,640,177</u>	<u>232,306,218</u>
Actividades de financiamiento		
Distribuciones	-	(221,327,602)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(221,327,602)</u>
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo durante el período	12,640,177	10,978,616
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	118,734,626	52,182,819
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 131,374,803</u>	<u>\$ 63,161,435</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NÚM. F/17156-3
EN BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO,
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ADMINISTRADO POR
PINEBRIDGE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y SUBSIDIARIA
(EL FIDEICOMISO)**

Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(Cifras en pesos mexicanos, excepto donde se indique otra denominación)

1. Actividad y fines del Fideicomiso

El Fideicomiso se constituyó el 30 de julio de 2012, mediante la firma del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. 17156-3 (el Contrato de Fideicomiso) celebrado entre PineBridge Investments de México, S. de R.L. de C.V., como Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en segundo lugar (el Administrador), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario emisor (el Fiduciario) y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios. La vigencia del Fideicomiso es indefinida, sin que exceda el plazo legal máximo permitido. La dirección del Fideicomiso es Avenida Paseo de la Reforma 284, Torre Magenta, piso 17, Colonia Cuauhtémoc, México, Ciudad de México.

El propósito específico del Fideicomiso es emitir certificados bursátiles fiduciarios y colocarlos en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV), y usar los recursos obtenidos de dichas colocaciones, entre otros, para realizar Inversiones en Capital, Instrumentos de Capital Preferente, Activos, Vehículos de Inversión y/o Deuda. El Fideicomiso realizará inversiones dentro de los mercados objetivos y sectores que determine el Administrador, así como en mercados secundarios y sectores selectos según lo determine el Administrador a su entera discreción. Los mercados objetivos de acuerdo con el Contrato del Fideicomiso incluyen principalmente, educación, servicios financieros, logística, energía y electricidad, vivienda, tratamiento de residuos, productos de consumo, industriales, minería, telecomunicaciones, tratamiento de agua, infraestructura privada y cualquier otra industria en México.

En 2015, el Fideicomiso constituyó un vehículo de propósito especial denominado PineBridge Pacif. S.A.P.I. de C.V. ("SAPI"), a través del cual se lleva a cabo determinadas inversiones.

El Administrador del Fideicomiso tiene como objetivo construir un portafolio de inversiones diversificado, el cual buscará optimizar el rendimiento y riesgo de sus inversiones en conjunto, en el entendido, que en ningún caso, el Fideicomiso invertirá directa o indirectamente, en valores que estén inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV) o listados en cualquier bolsa en el momento de la inversión, salvo por inversiones permitidas; para tal efecto, el Fiduciario podrá invertir:

- Hasta el 15% del monto invertible en un mismo vehículo de inversión;
- Hasta el 100% del monto invertible en vehículos de inversión que inviertan en instrumentos de capital de sociedades promovidas y/o proyectos;
- Hasta el 25% del monto invertible en vehículos de inversión que inviertan en instrumentos de capital preferente de sociedades promovidas y/o proyectos;
- Hasta el 25% del monto invertible en vehículos de inversión que inviertan en instrumentos de deuda de sociedades promovidas y/o proyectos;

2.

- Hasta el 25% del monto invertible en intereses en vehículos de inversión adquiridos en el mercado secundario;
- Hasta el 25% del monto Invertible en co-inversiones directas en sociedades promovidas, las cuales podrán ser en instrumentos de capital, instrumentos de capital preferente o deuda, siempre y cuando estas se realicen con al menos un socio co-inversionista, en el entendido que sólo podrá invertirse en deuda de sociedades promovidas; y
- Hasta el 10% del monto invertible en una misma Inversión directa en instrumentos de capital, instrumentos de capital preferente o deuda realizada con al menos un socio co-inversionista, en el entendido que solo podría invertirse en deuda de sociedades promovidas.

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere son proporcionados por el Administrador.

La emisión de los presentes estados financieros consolidados y las notas correspondientes fue autorizada por la administración del Fideicomiso el 21 de junio de 2023.

2. Resumen de políticas contables significativas

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

a) Bases de preparación

Los estados financieros consolidados incluyen la información financiera del Fideicomiso y Pinebridge Pacifico, S.A.P.I. de C.V. (Subsidiaria). Los estados financieros consolidados reflejan los resultados de operación de la Subsidiaria a partir de la fecha en que se adquirieron y hasta el cierre de 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022. Todos los saldos y transacciones con la parte relacionada han sido eliminados en la consolidación.

Los estados financieros consolidados han sido preparados con base en el costo histórico, excepto por los instrumentos y activos financieros, los cuales se valúan a valor razonable con cambios en el estado de resultados.

El estado consolidado de situación financiera se presenta en orden de liquidez. Un análisis sobre la recuperación o liquidación dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación de los estados financieros (corriente) y a más de 12 meses (no corriente) se presenta en la Nota 10.

El Fideicomiso es una entidad de inversión, dado que cumple con la definición y características establecidas en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, por lo tanto, las inversiones del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión son valuados a valor razonable con cambios en resultados, por lo que las entidades en las que se mantienen inversiones, cuya participación por parte del Fideicomiso que pudiera representar control sobre la entidad, no se consolidan.

A continuación, se describen las políticas y prácticas contables más importantes aplicadas por la Administración del Fideicomiso en la preparación de sus estados financieros consolidados.

b) Moneda funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional del Fideicomiso.

c) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere del uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. El Fideicomiso basó sus estimaciones en la información disponible cuando se formularon los estados financieros consolidados. Sin embargo, las circunstancias y supuestos existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera de control del Fideicomiso. Dichos cambios se reflejan en los supuestos cuando se producen.

Los supuestos clave utilizados al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, en la determinación de estimaciones que implican incertidumbre y que pueden tener un riesgo significativo de ocasionar ajustes de relativa importancia sobre el importe en libros de los activos y pasivos durante el siguiente ejercicio, son los relativos a la determinación del valor razonable, los cuales se describen a continuación:

- Valor razonable

El valor razonable de los Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se determina utilizando técnicas de valuación que requieren el uso de supuestos tales como el riesgo de crédito, la volatilidad, tasas de descuento, entre otros. Los cambios en los supuestos utilizados pueden afectar el valor razonable informado de los Activos financieros.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo e instrumentos financieros

El efectivo y sus equivalentes están representados por depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a 30 días, y se presentan valuados a su costo de adquisición más los intereses ganados, importe que es similar a su valor razonable.

e) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado consolidado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como ingresos o gastos financieros en el estado consolidado de resultados integrales.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar;

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

4.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros consolidados están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1- Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto cuando son activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de la transacción se reconocen como gasto en el estado consolidado de resultados integrales. Los activos financieros se cancelan cuando el derecho a recibir los flujos de efectivo relacionados expira o es transferido y, asimismo, el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados, se reconocen posteriormente a su valor razonable.

f) Pagos anticipados

Los pagos anticipados representan aquellas erogaciones efectuadas por el Fideicomiso en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en los estados consolidados de situación financiera como activos. Una vez recibidos los servicios, relativos a pagos anticipados, estos deben de reconocerse como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales.

g) Cuentas por pagar

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

h) Patrimonio

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

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

i) Distribuciones

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

j) Ingresos por intereses y dividendos

Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen en resultados cuando son decretados por los Vehículos de Inversión.

k) Comisión de administración

La comisión por administración será por una cantidad anual equivalente a: (i) durante el periodo de inversión, el 1% (uno por ciento) de los compromisos totales más el IVA correspondiente; (ii) una vez concluido el periodo de inversión y durante los siguientes 2 (dos) años, el 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) de los compromisos totales más el IVA correspondiente, (iii) del sexto año hasta el 2 de agosto de 2022 una cantidad equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) de los activos en administración activa más el IVA correspondiente, y (iv) a partir del 3 de agosto de 2022 hasta la liquidación del Fideicomiso una cantidad equivalente al 0.35% (cero punto treinta y cinco por ciento) de los activos en administración activa más el IVA correspondiente.

La comisión por administración será actualizada en cada fecha de pago de dicha comisión de administración, conforme al incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), entre el último disponible a la fecha de pago de la comisión por administración y el correspondiente a la fecha inicial de emisión, siendo el responsable de este cálculo el administrador, en el entendido, que dicha actualización no aplicará en caso que el incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor sea negativo.

l) Conversión de moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio de la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en moneda extranjera a la fecha de los estados financieros consolidados, se aplican a resultados.

m) Régimen fiscal

El Fideicomiso no debe considerarse como un fideicomiso empresarial debido a que se trata de un fideicomiso de inversión en capital de riesgo, que cumple con los requisitos a que se refiere el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea vigente y, por tanto, el Fideicomiso calificará como una figura transparente para efectos fiscales en México, por lo que no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que sean aplicables a un fideicomiso empresarial. Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso cumple con las disposiciones fiscales antes mencionadas. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad de cada una de las partes, conforme lo señala el Contrato de Fideicomiso.

6.

Impuesto causado (Subsidiaria)

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuesto diferido (Subsidiaria)

La Subsidiaria determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos, mencionado en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando el método de activos y pasivos, con base en las diferencias temporales entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de presentación de información.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden con base en las tasas fiscales que estarán vigentes en el ejercicio cuando el activo se materialice o el pasivo se liquide, con base en las tasas fiscales (y legislación fiscal) que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse en la fecha de presentación de información.

El valor neto en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de presentación de información y se reduce en la medida en que ya no sea probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes para permitir que se apliquen todos o una parte de los activos por impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de presentación de información y se comienzan a reconocer en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras suficientes para permitir la recuperación del activo por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos relacionados con partidas reconocidas fuera de las utilidades o pérdidas se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en otras partidas de pérdida integral o directamente en el patrimonio.

IFRIC 23 (Subsidiaria)

La Subsidiaria periódicamente evalúa las posiciones tomadas con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujetas a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Subsidiaria mide sus saldos Fiscales en base a la cantidad más probable o al valor esperado dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

n) Nuevos pronunciamientos contables

NIIF 9 Instrumentos Financieros – Prueba del '10 por ciento' para la modificación en cuentas de pasivos Financieros

La modificación aclara que los flujos de efectivo que una entidad incluye al evaluar si los términos un pasivo financiero modificado es sustancialmente diferente de los términos del pasivo financiero original. Los flujos de efectivo incluyen sólo los pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluidos las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No se propone ninguna enmienda similar para la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

De acuerdo con las disposiciones transitorias, aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa que la entidad aplica la enmienda (la fecha de aplicación inicial). Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados al no haber modificaciones en dichos estados financieros durante el periodo.

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera -Subsidiaria como adoptante por primera vez

La modificación permite que una subsidiaria, que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1, mida las diferencias cambiarias acumuladas utilizando los importes reportados en los estados financieros consolidados de la controladora, con base en la fecha de transición de la controladora a las NIIF, si no se han realizado ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la controladora adquirió a la subsidiaria. Esta modificación también aplica a las asociadas o negocios conjuntos que opten por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1.

La aplicación de estas modificaciones no tuvo efectos en los estados financieros consolidados, ya que no es un adoptante por primera vez.

3. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados representan inversiones en vehículos de inversión del Fideicomiso y están integradas como sigue:

30 de septiembre de 2023						
Inversión	Monto comprometido dólares americanos	Monto comprometido	Costo	Valor razonable	Técnicas de valuación	% del capital de los tenedores
Latín Idea México Venture Capital Fund III, LP	\$ 9,523,810	\$ 165,980,008	\$ 91,126,957	\$ 89,646,922	NAV	4.09%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	348,558,000	197,673,618	368,616,310	NAV	16.82%
Alsis México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	151,084,902	291,652,298	NAV	13.31%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	114,833,509	91,774,535	NAV	4.19%
Índigo 1, FICAP	10,000,000	174,279,000	100,524,066	27,679,880	NAV	1.26%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	348,558,000	87,072,791	64,674,063	NAV	2.95%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	174,279,000	165,731,637	305,492,857	NAV	13.94%
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	-	Market Approach	0.00%
Venture Innovation Fund II, LP	7,500,000	130,709,250	-	156,325,823	NAV	7.13%
Actinver Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	140,072,487	663,781,021	Market Approach	30.28%
Docuformas S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	3,282,998	Market Approach	0.15%
	<u>\$ 2,281,875,497</u>	<u>\$ 1,216,250,069</u>	<u>\$ 2,062,926,707</u>			

8.

Inversión	31 de Diciembre de 2022				Técnicas de valuación	% del capital de los tenedores
	Montó comprometido dólares americanos	Montó comprometido	Costo	Valor razonable		
Latín Idea México Venture Capital Fund III, LP	\$ 9,523,810	\$ 185,799,057	\$ 92,753,385	\$ 107,684,173	NAV	4.69%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	390,178,000	209,117,657	379,051,196	NAV	16.50%
Alsis México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	151,084,902	322,620,824	NAV	14.04%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	114,833,509	98,611,335	NAV	4.29%
Índigo 1, FICAP	10,000,000	195,089,000	110,771,847	36,346,407	NAV	1.58%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	390,178,000	87,072,791	64,890,822	NAV	2.82%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	195,089,000	168,464,674	301,405,346	NAV	13.12%
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	2,630,014	Market Approach	0.11%
Venture Innovation Fund II, LP	7,500,000	146,316,750	-	143,837,774	NAV	6.26%
Actinver Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	140,047,636	705,881,645	Market Approach	30.72%
Docuformas S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	23,887,555	Market Approach	1.04%
		<u>\$ 2,442,162,046</u>	<u>\$ 1,242,276,503</u>	<u>\$ 2,186,847,091</u>		

Posición que se mantiene a través de PineBridge Pacif. S.A.P.I. de C.V.

*Método de Valuación Net Asset Value (NAV)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro se integra principalmente por inversiones en reportos, cuyo plazo de vigencia fluctúa entre 1 y 3 días. Los intereses devengados provenientes de estas inversiones ascienden a \$6,317,148 y \$1,844,400 respectivamente, excluyendo \$107,096 y \$23,846 de la retención del impuesto sobre la renta por intereses, respectivamente.

5. Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, este rubro se integra como sigue:

	30 de septiembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Honorarios por servicios legales	\$ 2,065,539	\$ 4,384,836
Otros honorarios	734,809	1,465,828
Honorarios de asesores fiscales	1,080,170	1,068,021
Honorarios por servicios contables y auditoría	473,823	404,651
Honorarios del Fiduciario	118,191	-
	<u>\$ 4,472,532</u>	<u>\$ 7,323,336</u>

6. Partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas, Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Por pagar		
PineBridge de México, S. de R.L. de C.V. (Administrador)	\$ 1,184,911	\$ 1,128,768
	<u>\$ 1,184,911</u>	<u>\$ 1,128,768</u>

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Gastos		
Comisión por administración	\$ 8,519,127	\$ 11,796,302
Total	<u>\$ 8,519,127</u>	<u>\$ 11,796,302</u>

PineBridge Investments Holdings Limited SARL (el Afiliado), una compañía afiliada del Administrador acordó con el Fideicomiso co-invertir en todas las inversiones; consecuentemente, los costos relacionados a las inversiones serán compartidos al 95% para el Fideicomiso y 5% para el Afiliado.

Desde la creación del vehículo, el Fideicomiso adeuda \$1,184,911 y \$1,128,768 al Administrador al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente, por el ajuste conforme al incremento que hubo en el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publicó el INEGI correspondiente a la comisión por administración del primer trimestre del 2023 y 2022, respectivamente.

7. Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial, las emisiones de los certificados bursátiles y los resultados acumulados.

La emisión inicial de los certificados bursátiles fue realizada el 2 de agosto de 2012, con un plazo de vigencia de la emisión de 10 años, en el entendido que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar prórrogas de dicha fecha por plazos adicionales de 1 (un) año o 365 (trescientos sesenta y cinco) días cada una, el monto máximo de la emisión es de \$2,681,250,000. Con fecha 20 de junio de 2022, se celebró una Asamblea de Tenedores mediante la cual se aprobó la modificación, entre otras, de la Fecha de Vencimiento para que la misma sea el 2 de agosto de 2026.

Los certificados bursátiles serán emitidos en cada fecha en que se lleve a cabo una emisión subsecuente, conforme al mecanismo de “Llamadas de Capital”, sin que sea necesario consentimiento alguno de los tenedores de los certificados bursátiles, la celebración de una asamblea de tenedores o la modificación del acta de emisión, en el entendido que el Fiduciario no podrá llevar a cabo emisiones subsecuentes cuyo monto acumulado, junto al monto de la emisión inicial, sea mayor al monto máximo de la emisión. Los certificados bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las emisiones efectuadas por el Fideicomiso ascendieron a \$2,681,247,100, las cuales se encuentran representadas por 26,812,471, certificados bursátiles, sin expresión de valor nominal según corresponda. Al 31 de diciembre del 2022 y 31 de diciembre de 2022, los certificados bursátiles representan casi el 100% del monto máximo de la emisión.

-Distribuciones

De acuerdo con el contrato de fideicomiso modificado celebrado el 20 de julio de 2022, en cada fecha de distribución, el Fiduciario distribuirá el monto que corresponda a los certificados bursátiles en circulación de conformidad con el párrafo siguiente (en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores):

En cada fecha de distribución que ocurra antes del 2 de agosto de 2022, con base en el Reporte de distribuciones que sea entregado por el Administrador al Fiduciario, el Fiduciario distribuirá el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles de conformidad con lo siguiente; en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

(i) Primero, el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles será (i) utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, distribuido a los tenedores, prorata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso (en fechas de distribución anteriores y en la fecha de distribución que corresponda) sean equivalentes al monto que resulte de la suma de (x) las aportaciones Iniciales más (y) cualesquier aportaciones subsecuentes realizadas hasta la fecha de distribución respectiva, menos (z) el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) realizados en el contrato, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva.

(ii) Segundo, el remanente del monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles será distribuido a los tenedores de dichos certificados bursátiles, prorata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso sean equivalentes al rendimiento preferente sobre el monto que resulte de la suma de (x) la aportación inicial más (y) cualesquier aportaciones subsecuentes realizadas hasta la fecha de distribución respectiva, menos (z) el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) realizados en el contrato, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva; en el entendido que para calcular dicho rendimiento se contarán los días en el periodo transcurrido a partir de la fecha en que efectivamente se hayan realizado las aportaciones Iniciales y las aportaciones subsecuentes por los tenedores, según corresponda, y hasta la fecha de distribución o la fecha en que, en su caso, se realicen los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) en el contrato, a los tenedores, según corresponda.

(iii) Tercero, el remanente del monto distribuible será distribuido al Administrador, hasta que el Administrador reciba una cantidad equivalente a 5.25% (cinco punto veinticinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos a los tenedores conforme al inciso (ii) de esta cláusula 13.1. del contrato.

(iv) Cuarto, posteriormente, pari passu el 95% (noventa y cinco por ciento) del remanente del monto distribuible será distribuido a los Tenedores, prorata, y el 5% (cinco por ciento) del remanente del monto distribuible será distribuido al Administrador. Las distribuciones que perciba el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en segundo lugar, conforme a los incisos (iii) y (iv) anteriores serán consideradas distribuciones por desempeño para efectos del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por los menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores EMISNET el monto distribuible que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos mexicanos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

En cada fecha de distribución que ocurra después del 2 de agosto de 2022, con base en el reporte de distribuciones que sea entregado por el Administrador al Fiduciario, el Fiduciario realizará distribuciones de conformidad con lo siguiente:

a) Distribuciones Relacionadas con Inversiones que no Califiquen como Co-Inversiones.

El Fiduciario utilizará el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con inversiones que no califiquen como Co-Inversiones (el “monto distribuible de inversiones”), (i) en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, para ser distribuido, prorata, a los Tenedores, a través de los sistemas de Indeval.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval.

b) Distribuciones Relacionadas con Co-Inversiones.

El Fiduciario distribuirá el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con Co-Inversiones (el “monto distribuible de Co-Inversiones”), de conformidad con lo siguiente; en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

12.

(i) Primero, el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será (i) utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, distribuido a los tenedores, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso (en fechas de distribución anteriores y en la fecha de distribución que corresponda) sean equivalentes al monto al que ascienda la suma de la valuación de todas las Co-Inversiones realizada por el valuador independiente correspondiente al 31 de marzo del 2022, más el monto de todos aquellos gastos de inversión que fueren exclusivamente y directamente atribuibles a las Co-Inversiones y fuesen incurridos con posterioridad al 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución que corresponda, según lo determine el Administrador, menos el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (b) (i) del contrato realizados, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva.

(ii) Segundo, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será distribuido a los tenedores de dichos certificados bursátiles, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso sean equivalentes a una tasa interna de retorno compuesta anualizada en pesos de 8% (ocho por ciento) sobre el monto referido en el inciso (i) anterior, contado a partir del 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución correspondiente.

(iii) Tercero, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador, hasta que el Administrador reciba una cantidad equivalente a 12.5% (doce punto cinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos conforme al inciso (ii) y el inciso (iii) de esta cláusula 13.1-Bis (b) del contrato.

(iv) Cuarto, posteriormente, *pari passu* el 87.5% (ochenta y siete punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido a los tenedores, prorrata, y el 12.5% (doce punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador.

Las distribuciones que perciba el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en segundo lugar, conforme a los incisos (iii) y (iv) anteriores serán consideradas distribuciones por desempeño para efectos del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192, fracción V de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1-Bis del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Co-Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos de este contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023, no se efectuaron distribuciones de capital a los tenedores de los certificados bursátiles. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, se efectuaron distribuciones de capital a los tenedores de los certificados bursátiles por un monto de \$221,327,602.

8. Otros activos y pasivos financieros

Al 30 de septiembre del 2023, los activos y pasivos financieros distintos al efectivo y equivalentes de efectivo, se clasifican como sigue:

		Al 30 de septiembre de 2023	
		Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados
Activos			
Activos financieros	\$	-	\$ 2,062,926,707
Cuentas por cobrar de activos financieros		2,733,037	-
	\$	2,733,037	\$ 2,062,926,707
Pasivos			
Cuentas por pagar	\$	4,472,532	\$ -
Partes relacionadas		1,184,911	-
	\$	5,657,443	\$ -

Al 31 de diciembre de 2022, los activos y pasivos financieros distintos al efectivo y equivalentes de efectivo, se clasifican como sigue:

		Al 31 de Diciembre de 2022	
		Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados
Activos			
Activos financieros	\$	-	\$ 2,186,847,091
	\$	-	\$ 2,186,847,091
Pasivos			
Cuentas por pagar	\$	7,323,336	\$ -
Partes relacionadas		1,128,768	-
	\$	8,452,104	\$ -

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se analiza como sigue:

		Al 30 de septiembre de 2023			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$	-	\$ -	\$ 2,062,926,707	\$ 2,062,926,707
	\$	-	\$ -	\$ 2,062,926,707	\$ 2,062,926,707
		Al 31 de Diciembre de 2022			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$	-	\$ -	\$ 2,186,847,091	\$ 2,186,847,091
	\$	-	\$ -	\$ 2,186,847,091	\$ 2,186,847,091

14.

En la tabla siguiente se presenta el movimiento en los instrumentos del Nivel 3 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 2,186,847,091	\$ 2,957,977,725
Inversiones en vehículos de inversión	24,849	9,451,670
Distribuciones y reembolsos de vehículos de inversión	(28,022,246)	(317,957,539)
Ganancia neta realizada por venta de activos financieros	1,970,961	-
Cambios en el valor razonable de activos financieros	(97,893,948)	(492,321,615)
Ingresos por dividendos	-	29,696,850
Saldo final	\$ 2,062,926,707	\$ 2,186,847,091

La Administración del Fideicomiso evalúa la razonabilidad de los datos de entrada de los modelos de valuación utilizados, así como los resultados de las valuaciones, aplicando varios métodos de valuación y técnicas generalmente reconocidas en la industria.

Las técnicas utilizadas por la Administración del Fideicomiso para valorar sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son las siguientes:

- Múltiplo de empresas comparables (MEC).
- Múltiplo de EBITDA (ME).
- Net Asset Value (NAV)
- Market Approach

El Fideicomiso determina las compañías comparables basándose en el tipo de industria, tamaño, etapa de desarrollo y estrategia. Posteriormente calcula el múltiplo transaccional por cada compañía comparable identificada. El múltiplo es calculado dividiendo el valor total de la compañía comparable entre la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA).

9. Análisis de vencimientos de los activos y pasivos

La siguiente tabla muestra un análisis de los activos y pasivos, al 30 de septiembre de 2023, en función al momento en que se estima serán recuperados o liquidados, respectivamente.

	Activos y Pasivos		
	1 año	> 1 año	Total
Activo			
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	\$ -	\$ 2,062,926,707	\$ 2,062,926,707
Efectivo y equivalentes de efectivo	131,374,803	-	131,374,803
Cuentas por cobrar de activos financieros	2,733,037	-	2,733,037
Pagos anticipados	640,099	-	640,099
Total del activo	<u>\$ 134,747,939</u>	<u>\$ 2,062,926,707</u>	<u>\$ 2,197,674,646</u>
Pasivo			
Cuentas por pagar	\$ 4,472,532	\$ -	\$ 4,472,532
Partes relacionadas	1,184,911	-	1,184,911
Total pasivo	<u>5,657,443</u>	<u>-</u>	<u>5,657,443</u>
Activo neto	<u>\$ 129,090,496</u>	<u>\$ 2,062,926,707</u>	<u>\$ 2,192,017,203</u>

10. Administración de riesgos financieros (no auditado)

Riesgo General Económico

a) Factores de riesgo financiero

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

Riesgo de mercado

- Riesgo de tipo de cambio

Durante el ejercicio, el Fideicomiso estuvo expuesto al riesgo de tipo de cambio debido a que las inversiones al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América. Esto expone al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio, ya que el precio de las inversiones es expresado inicialmente en moneda extranjera para ser convertidas después a pesos mexicanos. Las operaciones realizadas, excluyendo las inversiones en vehículos de inversión y varios gastos de administración, y en parte el efectivo y equivalentes de efectivo fueron pactados en pesos y no presentan riesgo de tipo cambiario.

La siguiente tabla muestra un análisis de sensibilidad respecto a la fluctuación en el tipo de cambio sobre los activos del Fideicomiso denominados en una moneda diferente al peso al 30 de septiembre de 2023:

Al 30 de septiembre de 2023				
Activos financieros	US\$	75,015,989		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	833,269		
	Movimiento Fx	Tasa Fx	Ganancia/(Pérdida) en pesos	Ganancia/(Pérdida) en US\$
Depreciación Fx	10%	19.1707	\$ 132,189,327	6,895,387
	5%	18.2993	\$ 66,094,664	3,611,869
	1%	17.6022	\$ 13,218,933	750,983
Fx actual	0%	17.4279	\$ -	-
Apreciación	-1%	17.2536	\$ (13,218,933)	(766,154)
	-5%	16.5565	\$ (66,094,664)	(3,992,066)
	-10%	15.6851	\$ (132,189,327)	(8,427,695)

La siguiente tabla muestra un análisis de sensibilidad respecto a la fluctuación en el tipo de cambio sobre los activos del Fideicomiso denominados en una moneda diferente al peso al 31 de diciembre de 2022:

Al 31 de diciembre de 2022				
Activos financieros	US\$	70,722,803		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1,028,801		
	Movimiento Fx	Tasa Fx	Ganancia/(Pérdida) en pesos	Ganancia/(Pérdida) en US\$
Depreciación Fx	10%	21.4598	\$ 139,979,488	6,522,873
	5%	20.4843	\$ 69,989,744	3,416,743
	1%	19.7040	\$ 13,997,949	710,412
Fx actual	0%	19.5089	\$ -	-
Apreciación	-1%	19.3138	\$ (13,997,949)	(724,764)
	-5%	18.5335	\$ (69,989,744)	(3,776,400)
	-10%	17.5580	\$ (139,979,488)	(7,972,400)

A la fecha de emisión de los estados financieros el tipo de cambio es de \$17.4279.

El tipo de cambio utilizado para convertir los importes en dólares americanos a moneda nacional fue \$17.4279 y \$19.5089, al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre del 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no tuvo ganancias (pérdidas) realizadas netas por la conversión de moneda extranjera.

- Riesgo de los precios

Durante el ejercicio 2023 y 2022, las inversiones del Fideicomiso en instrumentos financieros son susceptibles al riesgo de precio derivado de la incertidumbre acerca de los valores futuros de los instrumentos. El riesgo de precio significa el riesgo de que el valor de un instrumento fluctúe como resultado de cambios en los precios de mercado (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), ya sea causado por factores específicos de un instrumento en particular, su emisor o la totalidad de factores que afectan a todos los instrumentos negociados en el mercado.

El administrador trata de suministrar el riesgo del precio del Fideicomiso en respuesta a los cambios en las condiciones del mercado, por medio de reinversiones periódicas de la región, del país y de la sección en el sector. La política del Fideicomiso es invertir en títulos gubernamentales de conformidad con las pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso.

- Riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés pasivas.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo del valor de mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés pasivas, ya que desde su constitución no ha tenido préstamos.

Riesgo de crédito

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo crediticio ya que no otorgó préstamos, ni realizó operaciones a crédito.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en el riesgo de que el Fideicomiso no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cubrir la totalidad de sus obligaciones a su vencimiento, o que únicamente pueda hacerlo en condiciones que sean materialmente desventajosas. La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

11. Compromisos y contingencias

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Administración del Fideicomiso no tiene conocimiento de alguna contingencia que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

i) Distribuciones

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

j) Ingresos por intereses y dividendos

Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen en resultados cuando son decretados por los Vehículos de Inversión.

k) Comisión de administración

La comisión por administración será por una cantidad anual equivalente a: (i) durante el periodo de inversión, el 1% (uno por ciento) de los compromisos totales más el IVA correspondiente; (ii) una vez concluido el periodo de inversión y durante los siguientes 2 (dos) años, el 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) de los compromisos totales más el IVA correspondiente, (iii) del sexto año hasta el 2 de agosto de 2022 una cantidad equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) de los activos en administración activa más el IVA correspondiente, y (iv) a partir del 3 de agosto de 2022 hasta la liquidación del Fideicomiso una cantidad equivalente al 0.35% (cero punto treinta y cinco por ciento) de los activos en administración activa más el IVA correspondiente.

La comisión por administración será actualizada en cada fecha de pago de dicha comisión de administración, conforme al incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), entre el último disponible a la fecha de pago de la comisión por administración y el correspondiente a la fecha inicial de emisión, siendo el responsable de este cálculo el administrador, en el entendido, que dicha actualización no aplicará en caso que el incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor sea negativo.

l) Conversión de moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio de la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en moneda extranjera a la fecha de los estados financieros consolidados, se aplican a resultados.

m) Régimen fiscal

El Fideicomiso no debe considerarse como un fideicomiso empresarial debido a que se trata de un fideicomiso de inversión en capital de riesgo, que cumple con los requisitos a que se refiere el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea vigente y, por tanto, el Fideicomiso calificará como una figura transparente para efectos fiscales en México, por lo que no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que sean aplicables a un fideicomiso empresarial. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso cumple con las disposiciones fiscales antes mencionadas. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad de cada una de las partes, conforme lo señala el Contrato de Fideicomiso.

6.

Impuesto causado (Subsidiaria)

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuesto diferido (Subsidiaria)

La Subsidiaria determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos, mencionado en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando el método de activos y pasivos, con base en las diferencias temporales entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de presentación de información.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden con base en las tasas fiscales que estarán vigentes en el ejercicio cuando el activo se materialice o el pasivo se liquide, con base en las tasas fiscales (y legislación fiscal) que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse en la fecha de presentación de información.

El valor neto en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de presentación de información y se reduce en la medida en que ya no sea probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes para permitir que se apliquen todos o una parte de los activos por impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de presentación de información y se comienzan a reconocer en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras suficientes para permitir la recuperación del activo por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos relacionados con partidas reconocidas fuera de las utilidades o pérdidas se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en otras partidas de pérdida integral o directamente en el patrimonio.

IFRIC 23 (Subsidiaria)

La Subsidiaria periódicamente evalúa las posiciones tomadas con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujetas a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Subsidiaria mide sus saldos Fiscales en base a la cantidad más probable o al valor esperado dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

n) Nuevos pronunciamientos contables

NIIF 9 Instrumentos Financieros – Prueba del '10 por ciento' para la modificación en cuentas de pasivos Financieros

La modificación aclara que los flujos de efectivo que una entidad incluye al evaluar si los términos un pasivo financiero modificado es sustancialmente diferente de los términos del pasivo financiero original. Los flujos de efectivo incluyen sólo los pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluidos las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No se propone ninguna enmienda similar para la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

De acuerdo con las disposiciones transitorias, aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa que la entidad aplica la enmienda (la fecha de aplicación inicial). Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados al no haber modificaciones en dichos estados financieros durante el periodo.

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera -Subsidiaria como adoptante por primera vez

La modificación permite que una subsidiaria, que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1, mida las diferencias cambiarias acumuladas utilizando los importes reportados en los estados financieros consolidados de la controladora, con base en la fecha de transición de la controladora a las NIIF, si no se han realizado ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la controladora adquirió a la subsidiaria. Esta modificación también aplica a las asociadas o negocios conjuntos que opten por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1.

La aplicación de estas modificaciones no tuvo efectos en los estados financieros consolidados, ya que no es un adoptante por primera vez.

3. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados representan inversiones en vehículos de inversión del Fideicomiso y están integradas como sigue:

Inversión	2022				Técnicas de valuación	% del capital de los tenedores
	Monto comprometido dólares americanos	Monto comprometido	Costo	Valor razonable		
Latín Idea México Venture Capital Fund III, LP	\$ 9,523,810	\$ 185,799,057	\$ 92,753,385	\$ 107,684,173	NAV	4.69%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	390,178,000	209,117,657	379,051,196	NAV	16.50%
Alsis México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	151,084,902	322,620,824	NAV	14.04%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	114,833,509	98,611,335	NAV	4.29%
Índigo 1, FICAP	10,000,000	195,089,000	110,771,847	36,346,407	NAV	1.58%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	390,178,000	87,072,791	64,890,822	NAV	2.82%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	195,089,000	168,464,674	301,405,346	NAV	13.12%
					Market	
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	2,630,014	Approach	0.11%
Venture Innovation Fund II, LP	7,500,000	146,316,750	-	143,837,774	NAV	6.26%
					Market	
Actinver Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	140,047,636	705,881,645	Approach	30.72%
					Market	
Docuformas S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	23,887,555	Approach	1.04%
		<u>\$ 2,442,162,046</u>	<u>\$ 1,242,276,503</u>	<u>\$ 2,186,847,091</u>		

8.

Inversión	2021					% del capital de los tenedores
	Monto comprometido dólares americanos	Monto comprometido	Costo	Valor razonable	Técnicas de valuación	
Latín Idea México Venture Capital Fund III, LP	\$ 9,523,810	\$ 195,309,534	\$ 99,028,212	\$ 117,728,205	NAV	3.52%
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	20,000,000	410,150,000	209,450,443	434,824,439	NAV	13.28%
Alsis México Housing Opportunities Fund Offshore, LP	20,000,000	265,879,558	151,084,902	357,729,692	NAV	11.10%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/17522-4	-	265,561,905	114,833,509	99,640,741	NAV	7.57%
Índigo 1, FICAP	10,000,000	205,075,000	167,037,212	108,683,762	NAV	3.63%
Kandoo Fund II (M), LP	20,000,000	410,150,000	303,031,969	388,270,575	NAV	14.81%
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, L.P. Inc. ^(a)	10,000,000	205,075,000	168,464,674	281,721,125	NAV	11.88%
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	-	86,919,296	86,919,296	2,630,014	Market Approach	0.43%
Venture Innovation Fund II, LP	7,500,000	153,806,250	-	307,711,428	NAV	9.36%
Actinver Private Equity Fund I, L.P. en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/2821	-	139,940,674	140,024,500	743,144,124	Market Approach	12.09%
Ventura Capital Privado S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso Banorte No. F/744950	-	100,000,000	-	-	Market Approach	5.44%
Docuformas S.A.P.I. de C.V.	-	81,210,806	81,210,806	115,893,620	Market Approach	2.79%
		<u>\$ 2,519,078,023</u>	<u>\$ 1,521,085,523</u>	<u>\$ 2,957,977,725</u>		

a. Posición que se mantiene a través de PineBridge Pacif. S.A.P.I. de C.V.

*Método de Valuación Net Asset Value (NAV)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro se integra principalmente por inversiones en reportos, cuyo plazo de vigencia fluctúa entre 1 y 3 días. Los intereses devengados provenientes de estas inversiones ascienden a \$3,084,623 y \$1,944,397 respectivamente, excluyendo \$36,250 y \$253,268 de la retención del impuesto sobre la renta por intereses, respectivamente, y \$1,033,852 por depósitos de un cupón realizado el 2 de noviembre de 2021, al 31 de diciembre de 2021.

5. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro se integra como sigue:

	2022	2021
Honorarios por servicios legales	\$ 4,384,836	\$ 4,384,836
Otros honorarios	1,465,828	2,033,039
Honorarios de asesores fiscales	1,068,021	1,051,822
Honorarios por servicios contables y auditoría	404,651	485,731
	<u>\$ 7,323,336</u>	<u>\$ 7,955,428</u>

6. Partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	2022	2021
Por pagar		
PineBridge de México, S. de R.L. de C.V. (Administrador)	\$ 1,128,768	\$ 1,606,184
	<u>\$ 1,128,768</u>	<u>\$ 1,606,184</u>

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	2022	2021
Gastos		
Comisión por administración	\$ 14,595,654	\$ 17,386,047
Total	<u>\$ 14,595,654</u>	<u>\$ 17,386,047</u>

PineBridge Investments Holdings Limited SARL (el Afiliado), una compañía afiliada del Administrador acordó con el Fideicomiso co-invertir en todas las inversiones; consecuentemente, los costos relacionados a las inversiones serán compartidos al 95% para el Fideicomiso y 5% para el Afiliado.

Desde la creación del vehículo, el Fideicomiso adeuda \$1,128,768 y \$1,606,184 al Administrador al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, por el ajuste conforme al incremento que hubo en el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publicó el INEGI correspondiente a la comisión por administración del primer trimestre del 2022 y 2021, respectivamente.

7. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial, las emisiones de los certificados bursátiles y los resultados acumulados.

La emisión inicial de los certificados bursátiles fue realizada el 2 de agosto de 2012, con un plazo de vigencia de la emisión de 10 años, en el entendido que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar prórrogas de dicha fecha por plazos adicionales de 1 (un) año o 365 (trescientos sesenta y cinco) días cada una, el monto máximo de la emisión es de \$2,681,250,000. Con fecha 20 de junio de 2022, se celebró una Asamblea de Tenedores mediante la cual se aprobó la modificación, entre otras, de la Fecha de Vencimiento para que la misma sea el 2 de agosto de 2026.

Los certificados bursátiles serán emitidos en cada fecha en que se lleve a cabo una emisión subsecuente, conforme al mecanismo de "Llamadas de Capital", sin que sea necesario consentimiento alguno de los tenedores de los certificados bursátiles, la celebración de una asamblea de tenedores o la modificación del acta de emisión, en el entendido que el Fiduciario no podrá llevar a cabo emisiones subsecuentes cuyo monto acumulado, junto al monto de la emisión inicial, sea mayor al monto máximo de la emisión. Los certificados bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las emisiones efectuadas por el Fideicomiso ascendieron a \$2,681,247,100, las cuales se encuentran representadas por 26,812,471, certificados bursátiles, sin expresión de valor nominal según corresponda. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los certificados bursátiles representan casi el 100% del monto máximo de la emisión.

-Distribuciones

De acuerdo con el contrato de fideicomiso modificado celebrado el 20 de julio de 2022, en cada fecha de distribución, el Fiduciario distribuirá el monto que corresponda a los certificados bursátiles en circulación de conformidad con el párrafo siguiente (en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores):

En cada fecha de distribución que ocurra antes del 2 de agosto de 2022, con base en el Reporte de distribuciones que sea entregado por el Administrador al Fiduciario, el Fiduciario distribuirá el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles de conformidad con lo siguiente; en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

(i) Primero, el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles será (i) utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, distribuido a los tenedores, prorata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso (en fechas de distribución anteriores y en la fecha de distribución que corresponda) sean equivalentes al monto que resulte de la suma de (x) las aportaciones Iniciales más (y) cualesquier aportaciones subsecuentes realizadas hasta la fecha de distribución respectiva, menos (z) el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) realizados en el contrato, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva.

(ii) Segundo, el remanente del monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles será distribuido a los tenedores de dichos certificados bursátiles, prorata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso sean equivalentes al rendimiento preferente sobre el monto que resulte de la suma de (x) la aportación inicial más (y) cualesquier aportaciones subsecuentes realizadas hasta la fecha de distribución respectiva, menos (z) el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) realizados en el contrato, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva; en el entendido que para calcular dicho rendimiento se contarán los días en el periodo transcurrido a partir de la fecha en que efectivamente se hayan realizado las aportaciones Iniciales y las aportaciones subsecuentes por los tenedores, según corresponda, y hasta la fecha de distribución o la fecha en que, en su caso, se realicen los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (a) y 13.2 (b) (i) en el contrato, a los tenedores, según corresponda.

(iii) Tercero, el remanente del monto distribuible será distribuido al Administrador, hasta que el Administrador reciba una cantidad equivalente a 5.25% (cinco punto veinticinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos a los tenedores conforme al inciso (ii) de esta cláusula 13.1. del contrato.

(iv) Cuarto, posteriormente, *pari passu* el 95% (noventa y cinco por ciento) del remanente del monto distribuible será distribuido a los Tenedores, prorata, y el 5% (cinco por ciento) del remanente del monto distribuible será distribuido al Administrador. Las distribuciones que perciba el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en segundo lugar, conforme a los incisos (iii) y (iv) anteriores serán consideradas distribuciones por desempeño para efectos del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por los menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores EMISNET el monto distribuible que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos mexicanos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

En cada fecha de distribución que ocurra después del 2 de agosto de 2022, con base en el reporte de distribuciones que sea entregado por el Administrador al Fiduciario, el Fiduciario realizará distribuciones de conformidad con lo siguiente:

a) Distribuciones Relacionadas con Inversiones que no Califiquen como Co-Inversiones.

El Fiduciario utilizará el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con inversiones que no califiquen como Co-Inversiones (el “monto distribuible de inversiones”), (i) en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, para ser distribuido, prorata, a los Tenedores, a través de los sistemas de Indeval.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval.

b) Distribuciones Relacionadas con Co-Inversiones.

El Fiduciario distribuirá el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con Co-Inversiones (el “monto distribuible de Co-Inversiones”), de conformidad con lo siguiente; en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

12.

(i) Primero, el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será (i) utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, distribuido a los tenedores, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso (en fechas de distribución anteriores y en la fecha de distribución que corresponda) sean equivalentes al monto al que ascienda la suma de la valuación de todas las Co-Inversiones realizada por el valuador independiente correspondiente al 31 de marzo del 2022, más el monto de todos aquellos gastos de inversión que fueren exclusivamente y directamente atribuibles a las Co-Inversiones y fuesen incurridos con posterioridad al 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución que corresponda, según lo determine el Administrador, menos el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (b) (i) del contrato realizados, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva.

(ii) Segundo, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será distribuido a los tenedores de dichos certificados bursátiles, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso sean equivalentes a una tasa interna de retorno compuesta anualizada en pesos de 8% (ocho por ciento) sobre el monto referido en el inciso (i) anterior, contado a partir del 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución correspondiente.

(iii) Tercero, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador, hasta que el Administrador reciba una cantidad equivalente a 12.5% (doce punto cinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos conforme al inciso (ii) y el inciso (iii) de esta cláusula 13.1-Bis (b) del contrato.

(iv) Cuarto, posteriormente, *pari passu* el 87.5% (ochenta y siete punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido a los tenedores, prorrata, y el 12.5% (doce punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador.

Las distribuciones que perciba el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en segundo lugar, conforme a los incisos (iii) y (iv) anteriores serán consideradas distribuciones por desempeño para efectos del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192, fracción V de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1-Bis del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Co-Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos de este contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se efectuaron distribuciones de capital a los tenedores de los certificados bursátiles por un monto de \$221,327,602 y \$763,945,101, respectivamente.

8. Otros activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos y pasivos financieros distintos al efectivo y equivalentes de efectivo, se clasifican como sigue:

		Al 31 de Diciembre de 2022	
		Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados
Activos			
Activos financieros	\$	-	\$ 2,186,847,091
	\$	-	\$ 2,186,847,091
Pasivos			
Cuentas por pagar	\$	7,323,336	\$ -
Partes relacionadas		1,128,768	-
	\$	8,452,104	\$ -
		Al 31 de Diciembre de 2021	
		Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados
Activos			
Activos financieros	\$	-	\$ 2,957,977,725
	\$	-	\$ 2,957,977,725
Pasivos			
Cuentas por pagar	\$	7,955,428	\$ -
Partes relacionadas		1,606,184	-
	\$	9,561,612	\$ -

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se analiza como sigue:

		Al 31 de Diciembre de 2022			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$	-	\$ -	\$ 2,186,847,091	\$ 2,186,847,091
	\$	-	\$ -	\$ 2,186,847,091	\$ 2,186,847,091
		Al 31 de Diciembre de 2021			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$	-	\$ -	\$ 2,957,977,725	\$ 2,957,977,725
	\$	-	\$ -	\$ 2,957,977,725	\$ 2,957,977,725

14.

En la tabla siguiente se presenta el movimiento en los instrumentos del Nivel 3 al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	\$ 2,957,977,725	\$ 2,989,235,780
Inversiones en vehículos de inversión	9,451,670	17,516,217
Distribuciones y reembolsos de vehículos de inversión	(317,957,539)	(711,944,032)
Ganancia neta realizada por venta de activos financieros	-	426,375,023
Cambios en el valor razonable de activos financieros	(492,321,615)	232,734,192
Ingresos por dividendos	29,696,850	4,060,545
Saldo final	\$ 2,186,847,091	\$ 2,957,977,725

La Administración del Fideicomiso evalúa la razonabilidad de los datos de entrada de los modelos de valuación utilizados, así como los resultados de las valuaciones, aplicando varios métodos de valuación y técnicas generalmente reconocidas en la industria.

Las técnicas utilizadas por la Administración del Fideicomiso para valorar sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son las siguientes:

- Múltiplo de empresas comparables (MEC).
- Múltiplo de EBITDA (ME).
- Net Asset Value (NAV)
- Market Approach

El Fideicomiso determina las compañías comparables basándose en el tipo de industria, tamaño, etapa de desarrollo y estrategia. Posteriormente calcula el múltiplo transaccional por cada compañía comparable identificada. El múltiplo es calculado dividiendo el valor total de la compañía comparable entre la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA).

9. Análisis de vencimientos de los activos y pasivos

La siguiente tabla muestra un análisis de los activos y pasivos, al 31 de diciembre de 2022, en función al momento en que se estima serán recuperados o liquidados, respectivamente.

	Activos y Pasivos		
	1 año	> 1 año	Total
Activo			
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	\$ -	\$ 2,186,847,091	\$ 2,186,847,091
Efectivo y equivalentes de efectivo	118,734,626	-	118,734,626
Pagos anticipados	655,020	-	655,020
Total del activo	<u>\$ 119,389,646</u>	<u>\$ 2,186,847,091</u>	<u>\$ 2,306,236,737</u>
Pasivo			
Cuentas por pagar	\$ 7,323,336	\$ -	\$ 7,323,336
Partes relacionadas	1,128,768	-	1,128,768
Total pasivo	<u>8,452,104</u>	<u>-</u>	<u>8,452,104</u>
Activo neto	<u>\$ 110,937,542</u>	<u>\$ 2,186,847,091</u>	<u>\$ 2,297,784,633</u>

10. Administración de riesgos financieros (no auditado)

Riesgo General Económico

a) Factores de riesgo financiero

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

Riesgo de mercado

- Riesgo de tipo de cambio

Durante el ejercicio, el Fideicomiso estuvo expuesto al riesgo de tipo de cambio debido a que las inversiones al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América. Esto expone al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio, ya que el precio de las inversiones es expresado inicialmente en moneda extranjera para ser convertidas después a pesos mexicanos. Las operaciones realizadas, excluyendo las inversiones en vehículos de inversión y varios gastos de administración, y en parte el efectivo y equivalentes de efectivo fueron pactados en pesos y no presentan riesgo de tipo cambiario.

La siguiente tabla muestra un análisis de sensibilidad respecto a la fluctuación en el tipo de cambio sobre los activos del Fideicomiso denominados en una moneda diferente al peso al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente:

2022				
Activos financieros	US\$	70,722,803		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1,028,801		
	Movimiento		Ganancia/(Pérdida)	Ganancia/(Pérdida)
	Fx	Tasa Fx	en pesos	en US\$
Depreciación Fx	10%	21.4598	\$ 139,979,488	6,522,873
	5%	20.4843	\$ 69,989,744	3,416,743
	1%	19.7040	\$ 13,997,949	710,412
Fx actual	0%	19.5089	\$ -	-
Apreciación	-1%	19.3138	\$ (13,997,949)	(724,764)
	-5%	18.5335	\$ (69,989,744)	(3,776,400)
	-10%	17.5580	\$ (139,979,488)	(7,972,400)

La siguiente tabla muestra un análisis de sensibilidad respecto a la fluctuación en el tipo de cambio sobre los activos del Fideicomiso denominados en una moneda diferente al peso al 31 de diciembre de 2021:

2021				
Activos financieros	US\$	103,014,158		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1,346,487		
	Movimiento Fx	Tasa Fx	Ganancia/(Pérdida)	Ganancia/(Pérdida)
			en pesos	en US\$
Depreciación Fx	10%	22.5583	\$ 214,017,592	9,487,331
	5%	21.5329	\$ 107,008,796	4,969,555
	1%	20.7126	\$ 21,401,759	1,033,274
Fx actual	0%	20.5075	\$ -	-
Apreciación	-1%	20.3024	\$ (21,401,759)	(1,054,148)
	-5%	19.4821	\$ (107,008,796)	(5,492,666)
	-10%	18.4568	\$ (214,017,592)	(11,595,627)

A la fecha de emisión de los estados financieros el tipo de cambio es de \$17.1547.

El tipo de cambio utilizado para convertir los importes en dólares americanos a moneda nacional fue \$19.5089 y \$20.5075, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

En el año terminado el 31 de diciembre del 2022 el Fideicomiso no tuvo ganancias (pérdidas) realizadas netas por la conversión de moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso tuvo ganancias (pérdidas) realizadas netas por la conversión de moneda extranjera por un monto de (\$58,669).

- Riesgo de los precios

Durante el ejercicio 2022 y 2021, las inversiones del Fideicomiso en instrumentos financieros son susceptibles al riesgo de precio derivado de la incertidumbre acerca de los valores futuros de los instrumentos. El riesgo de precio significa el riesgo de que el valor de un instrumento fluctúe como resultado de cambios en los precios de mercado (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), ya sea causado por factores específicos de un instrumento en particular, su emisor o la totalidad de factores que afectan a todos los instrumentos negociados en el mercado.

El administrador trata de suministrar el riesgo del precio del Fideicomiso en respuesta a los cambios en las condiciones del mercado, por medio de reinversiones periódicas de la región, del país y de la sección en el sector. La política del Fideicomiso es invertir en títulos gubernamentales de conformidad con las pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso.

- Riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés pasivas.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo del valor de mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés pasivas, ya que desde su constitución no ha tenido préstamos.

Riesgo de crédito

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo crediticio ya que no otorgó préstamos, ni realizó operaciones a crédito.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en el riesgo de que el Fideicomiso no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cubrir la totalidad de sus obligaciones a su vencimiento, o que únicamente pueda hacerlo en condiciones que sean materialmente desventajosas. La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

11. Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Administración del Fideicomiso no tiene conocimiento de alguna contingencia que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

12. Hechos Posteriores

La Administración del Fideicomiso ha evaluado eventos y transacciones para posible divulgación y reconocimiento durante la preparación de estos estados financieros consolidados hasta el 21 de junio de 2023, y ha determinado que no existen eventos y transacciones que requieran ser divulgados, excepto por lo siguiente.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por los menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores EMISNET el monto distribuible que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos mexicanos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

En cada fecha de distribución que ocurra después del 2 de agosto de 2022, con base en el reporte de distribuciones que sea entregado por el Administrador al Fiduciario, el Fiduciario realizará distribuciones de conformidad con lo siguiente:

a) Distribuciones Relacionadas con Inversiones que no Califiquen como Co-Inversiones.

El Fiduciario utilizará el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con inversiones que no califiquen como Co-Inversiones (el "monto distribuible de inversiones"), (i) en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, para ser distribuido, prorata, a los Tenedores, a través de los sistemas de Indeval.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1 del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos del contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval.

b) Distribuciones Relacionadas con Co-Inversiones.

El Fiduciario distribuirá el monto distribuible que corresponda a los certificados bursátiles y que derive de cuentas de flujos relacionadas con Co-Inversiones (el "monto distribuible de Co-Inversiones"), de conformidad con lo siguiente; en el entendido que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

(i) Primero, el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será (i) utilizado en primer lugar y hasta donde alcance para, en su caso, realizar el pago de amortizaciones de créditos que no se hayan pagado conforme a la cláusula 11.2 (c) y 11.6 (b) (iii) del contrato y, (ii) posteriormente, distribuido a los tenedores, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso (en fechas de distribución anteriores y en la fecha de distribución que corresponda) sean equivalentes al monto al que ascienda la suma de la valuación de todas las Co-Inversiones realizada por el valuador independiente correspondiente al 31 de marzo del 2022, más el monto de todos aquellos gastos de inversión que fueren exclusivamente y directamente atribuibles a las Co-Inversiones y fuesen incurridos con posterioridad al 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución que corresponda, según lo determine el Administrador, menos el monto acumulado de los pagos a que se refiere la cláusula 13.2 (b) (i) del contrato realizados, en su caso, a los tenedores hasta la fecha de distribución respectiva.

(ii) Segundo, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los certificados bursátiles será distribuido a los tenedores de dichos certificados bursátiles, prorrata, hasta que las distribuciones acumuladas realizadas al amparo de este inciso sean equivalentes a una tasa interna de retorno compuesta anualizada en pesos de 8% (ocho por ciento) sobre el monto referido en el inciso (i) anterior, contado a partir del 2 de agosto de 2022 y hasta la fecha de distribución correspondiente.

(iii) Tercero, el remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador, hasta que el Administrador reciba una cantidad equivalente a 12.5% (doce punto cinco por ciento) del acumulado de los montos distribuidos conforme al inciso (ii) y el inciso (iii) de esta cláusula 13.1-Bis (b) del contrato.

(iv) Cuarto, posteriormente, *pari passu* el 87.5% (ochenta y siete punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido a los tenedores, prorrata, y el 12.5% (doce punto cinco por ciento) del remanente del monto distribuible de Co-Inversiones será distribuido al Administrador.

Las distribuciones que perciba el Administrador, en su carácter de Fideicomisario en segundo lugar, conforme a los incisos (iii) y (iv) anteriores serán consideradas distribuciones por desempeño para efectos del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá observar en todo momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 192, fracción V de la LISR y en las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal aplicables a la distribución de los ingresos que reciba el Fideicomiso.

Cuando los cálculos descritos en la cláusula 13.1-Bis del contrato se hayan realizado, el Fiduciario o el Representante Común con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha de distribución, notificará a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen y publicará a través de EMISNET el monto distribuible de Co-Inversiones que corresponda a los tenedores, mencionando el monto en pesos que corresponda a los tenedores de los certificados bursátiles, el monto distribuible de Co-Inversiones aplicable a cada certificado bursátil y el importe destinado a la amortización de cada certificado bursátil conforme a los términos de este contrato.

Cualesquiera distribuciones o pagos a realizarse a los tenedores se realizarán proporcionalmente por cada certificado bursátil en circulación, a través de los sistemas de Indeval. Cualquier distribución a ser realizada al Fideicomisario en segundo lugar en concepto de distribución por desempeño se realizará mediante transferencia a la cuenta del Fideicomisario en segundo lugar.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se efectuaron distribuciones de capital a los tenedores de los certificados bursátiles por un monto de \$221,327,602 y \$763,945,101, respectivamente.

8. Otros activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos y pasivos financieros distintos al efectivo y equivalentes de efectivo, se clasifican como sigue:

		Al 31 de Diciembre de 2022	
		Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados
Activos			
Activos financieros	\$	-	\$ 2,186,847,091
	\$	-	\$ 2,186,847,091
Pasivos			
Cuentas por pagar	\$	7,323,336	\$ -
Partes relacionadas		1,128,768	-
	\$	8,452,104	\$ -
		Al 31 de Diciembre de 2021	
		Cuentas por cobrar/pagar	Valor razonable con cambios a resultados
Activos			
Activos financieros	\$	-	\$ 2,957,977,725
	\$	-	\$ 2,957,977,725
Pasivos			
Cuentas por pagar	\$	7,955,428	\$ -
Partes relacionadas		1,606,184	-
	\$	9,561,612	\$ -

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se analiza como sigue:

		Al 31 de Diciembre de 2022			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$	-	\$ -	\$ 2,186,847,091	\$ 2,186,847,091
	\$	-	\$ -	\$ 2,186,847,091	\$ 2,186,847,091
		Al 31 de Diciembre de 2021			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros	\$	-	\$ -	\$ 2,957,977,725	\$ 2,957,977,725
	\$	-	\$ -	\$ 2,957,977,725	\$ 2,957,977,725

14.

En la tabla siguiente se presenta el movimiento en los instrumentos del Nivel 3 al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	\$ 2,957,977,725	\$ 2,989,235,780
Inversiones en vehículos de inversión	9,451,670	17,516,217
Distribuciones y reembolsos de vehículos de inversión	(317,957,539)	(711,944,032)
Ganancia neta realizada por venta de activos financieros	-	426,375,023
Cambios en el valor razonable de activos financieros	(492,321,615)	232,734,192
Ingresos por dividendos	29,696,850	4,060,545
Saldo final	\$ 2,186,847,091	\$ 2,957,977,725

La Administración del Fideicomiso evalúa la razonabilidad de los datos de entrada de los modelos de valuación utilizados, así como los resultados de las valuaciones, aplicando varios métodos de valuación y técnicas generalmente reconocidas en la industria.

Las técnicas utilizadas por la Administración del Fideicomiso para valorar sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son las siguientes:

- Múltiplo de empresas comparables (MEC).
- Múltiplo de EBITDA (ME).
- Net Asset Value (NAV)
- Market Approach

El Fideicomiso determina las compañías comparables basándose en el tipo de industria, tamaño, etapa de desarrollo y estrategia. Posteriormente calcula el múltiplo transaccional por cada compañía comparable identificada. El múltiplo es calculado dividiendo el valor total de la compañía comparable entre la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA).

9. Análisis de vencimientos de los activos y pasivos

La siguiente tabla muestra un análisis de los activos y pasivos, al 31 de diciembre de 2022, en función al momento en que se estima serán recuperados o liquidados, respectivamente.

	Activos y Pasivos		
	1 año	> 1 año	Total
Activo			
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	\$ -	\$ 2,186,847,091	\$ 2,186,847,091
Efectivo y equivalentes de efectivo	118,734,626	-	118,734,626
Pagos anticipados	655,020	-	655,020
Total del activo	<u>\$ 119,389,646</u>	<u>\$ 2,186,847,091</u>	<u>\$ 2,306,236,737</u>
Pasivo			
Cuentas por pagar	\$ 7,323,336	\$ -	\$ 7,323,336
Partes relacionadas	1,128,768	-	1,128,768
Total pasivo	<u>8,452,104</u>	<u>-</u>	<u>8,452,104</u>
Activo neto	<u>\$ 110,937,542</u>	<u>\$ 2,186,847,091</u>	<u>\$ 2,297,784,633</u>

10. Administración de riesgos financieros (no auditado)

Riesgo General Económico

a) Factores de riesgo financiero

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

Riesgo de mercado

- Riesgo de tipo de cambio

Durante el ejercicio, el Fideicomiso estuvo expuesto al riesgo de tipo de cambio debido a que las inversiones al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América. Esto expone al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio, ya que el precio de las inversiones es expresado inicialmente en moneda extranjera para ser convertidas después a pesos mexicanos. Las operaciones realizadas, excluyendo las inversiones en vehículos de inversión y varios gastos de administración, y en parte el efectivo y equivalentes de efectivo fueron pactados en pesos y no presentan riesgo de tipo cambiario.

La siguiente tabla muestra un análisis de sensibilidad respecto a la fluctuación en el tipo de cambio sobre los activos del Fideicomiso denominados en una moneda diferente al peso al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente:

2022				
Activos financieros	US\$	70,722,803		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1,028,801		
	Movimiento		Ganancia/(Pérdida)	Ganancia/(Pérdida)
	Fx	Tasa Fx	en pesos	en US\$
Depreciación Fx	10%	21.4598	\$ 139,979,488	6,522,873
	5%	20.4843	\$ 69,989,744	3,416,743
	1%	19.7040	\$ 13,997,949	710,412
Fx actual	0%	19.5089	\$ -	-
Apreciación	-1%	19.3138	\$ (13,997,949)	(724,764)
	-5%	18.5335	\$ (69,989,744)	(3,776,400)
	-10%	17.5580	\$ (139,979,488)	(7,972,400)

La siguiente tabla muestra un análisis de sensibilidad respecto a la fluctuación en el tipo de cambio sobre los activos del Fideicomiso denominados en una moneda diferente al peso al 31 de diciembre de 2021:

2021				
Activos financieros	US\$	103,014,158		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1,346,487		
	Movimiento Fx	Tasa Fx	Ganancia/(Pérdida)	Ganancia/(Pérdida)
			en pesos	en US\$
Depreciación Fx	10%	22.5583	\$ 214,017,592	9,487,331
	5%	21.5329	\$ 107,008,796	4,969,555
	1%	20.7126	\$ 21,401,759	1,033,274
Fx actual	0%	20.5075	\$ -	-
Apreciación	-1%	20.3024	\$ (21,401,759)	(1,054,148)
	-5%	19.4821	\$ (107,008,796)	(5,492,666)
	-10%	18.4568	\$ (214,017,592)	(11,595,627)

A la fecha de emisión de los estados financieros el tipo de cambio es de \$17.1547.

El tipo de cambio utilizado para convertir los importes en dólares americanos a moneda nacional fue \$19.5089 y \$20.5075, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

En el año terminado el 31 de diciembre del 2022 el Fideicomiso no tuvo ganancias (pérdidas) realizadas netas por la conversión de moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso tuvo ganancias (pérdidas) realizadas netas por la conversión de moneda extranjera por un monto de (\$58,669).

- Riesgo de los precios

Durante el ejercicio 2022 y 2021, las inversiones del Fideicomiso en instrumentos financieros son susceptibles al riesgo de precio derivado de la incertidumbre acerca de los valores futuros de los instrumentos. El riesgo de precio significa el riesgo de que el valor de un instrumento fluctúe como resultado de cambios en los precios de mercado (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), ya sea causado por factores específicos de un instrumento en particular, su emisor o la totalidad de factores que afectan a todos los instrumentos negociados en el mercado.

El administrador trata de suministrar el riesgo del precio del Fideicomiso en respuesta a los cambios en las condiciones del mercado, por medio de reinversiones periódicas de la región, del país y de la sección en el sector. La política del Fideicomiso es invertir en títulos gubernamentales de conformidad con las pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso.

- Riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés pasivas.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo del valor de mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés pasivas, ya que desde su constitución no ha tenido préstamos.

Riesgo de crédito

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo crediticio ya que no otorgó préstamos, ni realizó operaciones a crédito.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en el riesgo de que el Fideicomiso no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cubrir la totalidad de sus obligaciones a su vencimiento, o que únicamente pueda hacerlo en condiciones que sean materialmente desventajosas. La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

11. Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Administración del Fideicomiso no tiene conocimiento de alguna contingencia que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

12. Hechos Posteriores

La Administración del Fideicomiso ha evaluado eventos y transacciones para posible divulgación y reconocimiento durante la preparación de estos estados financieros consolidados hasta el 21 de junio de 2023, y ha determinado que no existen eventos y transacciones que requieran ser divulgados, excepto por lo siguiente.

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

NO APPLICA

Valuador independiente

Mayo 2026**Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/17156-3 (Clave de pizarra PBFF1CK 12)****PineBridge de México, 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 2 de agosto de 2012, PineBridge de México, s. de R.L de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/17156-3 por un monto de MXN 2,110 MM
- El objetivo del CKD es construir un portafolio de inversiones de capital privado, seleccionando a los mejores manejadores de capital privado de México y seleccionando las mejores oportunidades del mercado para coinvertir en ellas. Esto da a los tenedores acceso a una mayor gama de oportunidades de inversión aprovechando la infraestructura y experiencia de Grupo PineBridge

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 54.616483
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 54.616483

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 que corresponde 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

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 54.62 (cincuenta y cuatro 62/100 MXN)

Resumen de valuación

Activos financieros a valor razonable		Total
Valor en libros		1,411,302,291.00
Valor ajustado		1,411,302,291.00

Patrimonio (IFRS) ¹	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	54.616483	26,812,471	1,464,402,864.00
Valor ajustado	54.616483	26,812,471	1,464,402,864.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 54.616483**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 54.616483**

Balance pro-forma ajustado⁴

Activo		Pasivo	
F Efectivo y equivalentes	56,472,150.00	F Cuentas por pagar	3,128,236.00
F Pagos anticipados	656,959.00	F Partes relacionadas	900,300.00
A Activos financieros a valor razonable	1,411,302,291.00		
		Patrimonio	1,464,402,864.00
Total activos	1,468,431,400.00	Total pasivo y patrimonio	1,468,431,400.00

Sensibilización de valuación⁵

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,411,302,291.00	54.62	0.00%
Activos financieros a valor razonable (valuación al alza escenario 1)	1,481,867,405.55	57.25	+4.82%
Activos financieros a valor razonable (valuación a la baja escenario 1)	1,340,737,176.45	51.98	-4.82%
Activos financieros a valor razonable (valuación al alza escenario 2)	1,622,997,634.65	62.51	+14.46%
Activos financieros a valor razonable (valuación a la baja escenario 2)	1,199,606,947.35	46.72	-14.46%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Patrimonio
Trimestre actual	2025.Q4	26,812,471	54.616483	1,464,402,864.00
Trimestre previo 1	2025.Q3	26,812,471	56.905190	1,525,768,755.00
Trimestre previo 2	2025.Q2	26,812,471	55.175173	1,479,382,730.00
Trimestre previo 3	2025.Q1	26,812,471	53.947503	1,446,465,855.00

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/17156-3 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
4T 2013			
Latin Idea Venture Capital Fund III, LP	Fondo de capital privado con estrategia de invertir en empresas mexicanas jóvenes enfocadas en tecnología e innovación, y sector de tecnología, medios y telecomunicaciones. A la fecha, el fondo había invertido en las compañías Yellow Pepper, Ánima Estudios, Linio, Logyt, WOBI y Centro	MXN 46,761,212	Valor razonable reportado por el Administrador
3T 2013			
Alta Growth Capital, México Fund II, LP	Fondo de capital privado con estrategia de invertir en empresas mexicanas de capitalización mediana y de alto crecimiento. A la fecha, había invertido en Little Caesar's, Teletel, Extended Suites, Fruehauf, AGH, Grupo Empresarial Bienestar, Maskota, EAS Systems y Liquid Capital	MXN 18,107,188	Valor razonable reportado por el Administrador
1T 2014			
Alsis Mexico Housing Fund II, LP	Fondo de capital privado con estrategia de invertir en proyectos de residencias accesibles en México en sociedad con grupos desarrolladores nacionales, regionales y locales. Invierte con un esquema de deuda mezzanine o estructuras de cuasi capital. A la fecha, el fondo había invertido en diversos proyectos de residencias accesibles en México en sociedad con grupos desarrolladores nacionales	MXN 180,084,646	Valor razonable reportado por el Administrador
Ventura Capital Privado, S.A. de C.V. mediante el fideicomiso F/17522-4	Fondo de capital privado con estrategia de invertir en empresas que se encuentren en las industrias de telecomunicaciones, salud, bienes y servicios de consumo, bienes raíces, entretenimiento y servicios financieros que cuenten con ventas entre los USD 100mm y USD 300mm y EBITDA de USD 10mm a USD 30 mm. A la fecha, el fondo había invertido en Maxcom, Sanfer, Ventura Entertainment, y Mexplorer	MXN 87,699,864	Valor razonable reportado por el Administrador
3T 2014			
Índigo I, FICAP	Fondo con estrategia de proporcionar deuda mezzanine y en la adquisición y gestión activa de posiciones mayoritarias de empresas privadas. El monto total objetivo de inversión por empresa es de entre USD 2mm y USD 6mm. El fondo invierte en industrias diversas, buscando oportunidades con perfil de alto crecimiento. A la fecha, el fondo había invertido en Assured Labor, Interdeli, ProAmbi, Clickonero, CrediConfía, Ösom, y Deli Dips & Snacks	MXN 0	Valor razonable reportado por el Administrador
4T 2014			
Kandoo Fund II (M), LP	El Fondo buscará oportunidades de inversión de entre USD 15 mm y USD 50 mm en Colombia, Mexico y Perú, sin embargo, el CKD sólo participará en las oportunidades de México. Kandoo se especializa en modelos de negocio probados que se enfocan en proveer servicios financieros al segmento medio-bajo de la población. A la fecha de valuación, el fondo había invertido en Financiamiento Progresemos y Exitus Capital	MXN 28,327,631	Valor razonable reportado por el Administrador

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 valor razonable de cada inversión registrada en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso (Cont.)

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/17156-3 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
2T 2015			
Partners Group Mexican Energy Infrastructure 2014, LP	Inversión en Fermaca, compañía enfocada en construcción y operación de gasoductos. La inversión se hizo a través de un vehículo de inversión administrado por Partners Group, fondo con una extensa red global de 17 oficinas alrededor del mundo, invirtiendo con éxito en infraestructura privada desde 2001, ejecutando más de 70 transacciones en más de diez países	MXN 148,846,204	Valor razonable reportado por el Administrador
4T 2015			
Ventura Entertainment S.A.P.I. de C.V.	Ventura Entertainment es una plataforma de entretenimiento que nace de la fusión de Dolphinaris, Grupo Entretelar y Selvática. Hoy en día es el segundo operador de parques más importante a nivel nacional	MXN 0	Valor razonable reportado por el Administrador
4T 2015			
Venture Innovation Fund II, LP	Venture Innovation Fund II invierte en pequeñas y medianas empresas mexicanas de servicios de la salud, servicios financieros y otros servicios relacionados con tecnología. Las empresas objetivo replican modelos de negocio internacionales de éxito. A la fecha, el fondo había invertido en Nubity, Farmacias Personalizadas, Médica Santa Carmen, E3, Enlight, Weex, Dentalia, Apli, Alkanza, Visor, Aplázame, Cornershop, Social Diabetes, y Cumplio	MXN 33,361,135	Valor razonable reportado por el Administrador
1T 2017			
Actinver Private Equity Fund I, LP en su carácter de Administrador del Fideicomiso F/2821	Inversión en Hospitales MAC, grupo hospitalario de servicios especializados terciarios. La inversión se hizo a través del vehículo de inversión Fideicomiso F/2821	MXN 866,587,891	Valor razonable reportado por el Administrador
3T 2018			
Alta Growth Capital, en su carácter de Administrador del Fideicomiso No. F/3279	Inversión en Tangelo, la segunda compañía independiente más grande de arrendamiento en México a través del Fideicomiso F/3279. La Compañía se especializa en proveer soluciones financieras a corto, mediano y largo plazo, para la adquisición de activos productivos y equipo, especialmente enfocado a empresas pequeñas y medianas	MXN 1,526,520	Valor razonable reportado por el Administrador

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 valor razonable de cada inversión registrada en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13³

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
- La valuación 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 fluctuarán 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:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Conclusión de valor:	
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 y 4 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 6 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
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 2¹ y N Bis 5² 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 valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación 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/ 17156-3 desde el año 2012
- 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 materializaran, 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.