

Clave de Cotización: AB&CCB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**Reporte Anual:** Anexo N Bis 1**Oferta pública restringida:** No**Tipo de Instrumento:** Fideicomisos**Emisora extranjera:** No

No aplica

**Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía,
especificar la Razón o Denominación Social:****Mencionar dependencia parcial o total:** No

Número de fideicomiso:

5264

Con fecha 31 de marzo de 2022, AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5264, con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación.

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

Clave de Cotización: AB&CCB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente:

AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V.

Clave de cotización:

AB&CCB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Fideicomisarios en segundo lugar:

AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No Aplica

Otros Fideicomisarios:

No Aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Administrador

AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V.

Administrador Maestro

Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V.

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

Al 31 de diciembre de 2023, los Derechos al Cobro Transmitidos al Fideicomiso tienen las características que se describen a continuación:

Número de Contratos:	3,821
Número de Arrendatarios:	2,715
Renta Mensual Promedio de los Derechos al Cobro:	363,372.94
Residual Promedio de los Derechos al Cobro:	96,673.30
Plazo Remanente Promedio (meses):	18.11
Grado de concentración por Contrato Promedio:	0.03%
Saldo Insoluto Promedio a Valor Nominal:	460,046.24
Saldo Insoluto Promedio a Valor Presente Neto:	409,313.50
Saldo Insoluto a Valor Nominal (<i>expresado en miles de pesos</i>):	1,757,836.68
Saldo Insoluto a Valor Presente Neto (<i>expresado en miles de pesos</i>):	1,563,986.89
Porcentaje del Arrendatario PROCAAR con Mayor Concentración:	0.36%
Porcentaje del Arrendatario PROCAAR con Menor Concentración:	0.0003%
Contratos en Incumplimiento > 90 días:	3
Total de Derechos al Cobro en Incumplimiento > 90 días al cierre de Diciembre 2023:	1,199,872.39

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de la Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre su Saldo Insoluto, a una tasa de interés bruto que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), y que se registrará para el

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Periodo de Intereses respectivo, para lo cual deberá efectuar el siguiente cálculo, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante:

La tasa de interés buro anual se calculará mediante la adición de 205 (doscientos cinco) puntos base (el “Margen”), a la tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (la “TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, o en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha.

En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que publique Banco de México como tasa sustituta a la Tasa de Interés de Referencia, al plazo más cercano a la duración del Periodo de Intereses y el día anterior más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la “Tasa Sustituta”).

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta, según corresponda, capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula.

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TIIE}{36000} * PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[\frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente.

TIIE = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.

PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o de la Tasa Sustituta en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TB = TC + M$$

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En donde:

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente.

M = Margen

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán en las Fechas de Pago de intereses señaladas en el calendario que incluye en la Sección 11 del Título, o si cualquiera de dichas fechas no fuere Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin que esto sea considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión; en el entendido de que el primer pago de intereses se realizó el día 12 de mayo de 2022.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computarán a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left(\frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda.

VN = Valor nominal o Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses ordinarios a partir de la fecha estipulada en el Título para su pago, siempre que el Fiduciario hubiere constituido el depósito del importe total y oportuno de la amortización de principal y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11:00 horas de ese día.

En su caso, rendimiento mínimo:

La emisión no contempla el pago de rendimiento mínimo, el pago de Intereses y Principal, se realizan conforme a lo descrito en el presente reporte anual y lo establecido en los Documentos de la Emisión y Título respectivo.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada:

Amortización de Principal

La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo a más tardar en la Fecha de Vencimiento de la Emisión, en el entendido de que el Fiduciario podrá amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios o hacer el pago parcial o total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En la fecha que así se determine, los Tenedores tendrán derecho a recibir el monto ya sea total o parcial del Saldo Insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha en que se haga la amortización parcial o total correspondiente más, en caso de ser aplicable de conformidad con lo que se establece en el Título, la prima por pago anticipado. El Fideicomitente podrá hacer aportaciones adicionales al Patrimonio del Fideicomiso, directamente o a través de una Parte Relacionada del Fideicomitente o de un fideicomiso emisor distinto al Fideicomiso constituido por el Fideicomitente o por una Parte Relacionada del Fideicomitente, para llevar a cabo cualquier amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mas no estará obligado a ello.

Amortización Anticipada Voluntaria

El Fiduciario podrá amortizar anticipadamente el total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cualquier fecha a partir de la Fecha de la Emisión (la “Amortización Anticipada Voluntaria”), sin que ello constituya un incumplimiento ni se requiera el consentimiento de los Tenedores, siempre que el Fiduciario haya recibido por parte del Fideicomitente un requerimiento por escrito para tales efectos con al menos 7 (siete) Días Hábilés de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la Amortización Anticipada Voluntaria correspondiente, con copia para el Comité Técnico, el Administrador Maestro, el Representante Común y las Agencias Calificadoras, en el entendido de que el Fiduciario únicamente llevará a

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cabo la Amortización Anticipada Voluntaria: (i) con los recursos que existan en el Patrimonio del Fideicomiso en la fecha en que dicha amortización se deba llevar a cabo, o (ii) en caso de que se haya llevado a cabo una nueva Emisión al amparo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones giradas al efecto por el Comité de Emisión, con el propósito, entre otros, de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En cualquiera de dichos casos se deberá pagar la prima por pago anticipado que se indica a continuación. Los gastos en los que incurra el Representante Común en el ejercicio de su encargo serán considerados como Gastos de Mantenimiento de conformidad con lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que la Amortización Anticipada Voluntaria se lleve a cabo a partir de la Fecha de Pago número 32 (treinta y dos) (incluyéndola) señalada en el calendario que se incluye en la Sección 11 del Título no aplicará prima por Amortización Anticipada Voluntaria, sin embargo, si se lleva a cabo con anterioridad a la Fecha de Pago número 32 (treinta y dos) señalada en el calendario que se incluye en la Sección 11 del Título, la prima por Amortización Anticipada Voluntaria la deberá calcular el Representante Común multiplicando el monto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por el resultado de la siguiente fórmula:

$$1.0\% \left(\frac{ND}{NDPA} \right)$$

En donde:

ND = Número de días entre la fecha de la Amortización Anticipada Voluntaria y la Fecha de Pago número 32 (treinta y dos) señalada en el calendario que se incluye en la Sección 11 del Título.

NDPA = Número de días naturales entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago número 32 (treinta y dos) señalada en el calendario que se incluye en la Sección 11 del Título.

Amortización Parcial Anticipada

En caso de que ocurra alguno de los Eventos de Amortización Parcial Anticipada, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador Maestro y con copia para las Agencias Calificadoras, deberá: (i) en caso de que ocurra el Evento de Amortización Parcial Anticipada descrito en el inciso a) siguiente, utilizar las cantidades acreditadas en el Fondo General para amortizar parcialmente hasta donde alcance, en la Fecha de Pago siguiente a la fecha en que se haya presentado el evento respectivo, el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo establecido en el numeral 5 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) en caso de que ocurra el Evento de Amortización Parcial Anticipada descrito en el inciso b) siguiente, utilizar el total de los recursos que se encuentren acreditados al Fondo para Nuevos Derechos al Cobro para amortizar parcialmente hasta donde alcance, en la Fecha de Pago siguiente a la fecha en que se haya presentado el evento respectivo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo establecido en el numeral 6 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso. El Administrador Maestro deberá notificar por escrito al Fiduciario y

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

al Representante Común en caso de que se presente un Evento de Amortización Parcial Anticipada en la fecha en que tenga conocimiento del mismo, así como indicar por escrito al Representante Común, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago, el importe a pagar por concepto de principal en términos de esta Sección.

Los eventos de amortización parcial anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (cada uno, un “Evento de Amortización Parcial Anticipada”) serán los siguientes:

- a) en caso de que durante el Periodo de Revolvencia las cantidades acreditadas al Fondo General lleguen a representar el 15% (quince por ciento) o más del Saldo Insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y
- b) en caso de que haya transcurrido el Periodo de Aplicación del Fondo para Nuevos Derechos al Cobro, sin que el Fiduciario haya utilizado cuando menos el 90% (noventa por ciento) del total de los recursos acreditados al Fondo para Nuevos Derechos al Cobro para adquirir nuevos Derechos al Cobro originados por el Fideicomitente.

Amortización que Resulte de un Evento de Amortización Acelerada

La amortización acelerada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que resulte de un Evento de Amortización Acelerada, deberá realizarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente a la fecha en que hubiere ocurrido el Evento de Amortización Acelerada conforme al Contrato de Fideicomiso, en el entendido de que, en caso de no haber recursos suficientes en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso para llevar a cabo dicha amortización acelerada en la Fecha de Pago inmediata siguiente a la fecha en que hubiere ocurrido el Evento de Amortización Acelerada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán amortizarse, hasta donde alcance con los recursos que se encuentren en el Patrimonio del Fideicomiso, en las subsecuentes Fechas de Pago, hasta lograr su amortización total, para lo cual el Fiduciario deberá utilizar todos los recursos que se encuentren en el Patrimonio del Fideicomiso, excepto por las cantidades que deban destinarse al pago de los Gastos de Mantenimiento y las que, en su caso, se encuentren en el Fondo de Reserva Contingente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso hasta en tanto los Certificados Bursátiles Fiduciarios no hayan sido totalmente amortizados, en el entendido, además, de que el Fiduciario notificará por escrito al Representante Común, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago, el importe a pagar por concepto de principal hasta que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se haya pagado en su totalidad.

Amortización que Resulte de un Evento de Incumplimiento

El Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá ser declarado vencido y pagadero en forma anticipada en caso de que haya ocurrido un Evento de Incumplimiento, en cuyo caso, el Fiduciario procederá a la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de inmediato con todos los recursos que se encuentren en el Patrimonio del Fideicomiso, excepto por las cantidades que deban destinarse al pago de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

los Gastos de Mantenimiento y las que, en su caso, se encuentren en el Fondo de Reserva Contingente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, hasta el pago total del Saldo Insoluto, de los intereses devengados y no pagados, y demás cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios o hasta haber agotado el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que los recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso en la fecha en que se decreta el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no sean suficientes para cubrir el pago total de las cantidades antes señaladas, el Fiduciario notificará por escrito al Representante Común, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago subsecuente, el importe a pagar por concepto de principal, y el Fiduciario hará pagos parciales en cada Fecha de Pago subsecuente con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso conforme estos se vayan liquidando, hasta haber realizado el pago total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o hasta haber agotado el Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad.

Amortización Parcial de Principal a Partir de la Fecha de Inicio de Pago

Una vez llegada la Fecha de Inicio de Pago, de conformidad con las instrucciones que le proporcione para tal efecto el Representante Común (conforme a la información que le sea proporcionada para dichos efectos por el Administrador Maestro), el Fiduciario llevará a cabo la amortización parcial anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a partir de dicha Fecha de Inicio de Pago (incluyéndola) y en cada una de las Fechas de Pago subsecuentes, de conformidad con lo que se establece en el inciso (i) del numeral 4 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso, siempre que, a partir de la Fecha de Inicio de Pago, existan los recursos disponibles en el Fondo de Pagos Mensuales, en el Fondo de Reserva o en el Fondo General. La amortización parcial anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos antes mencionados no constituirá un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de la Operación y para llevarla a cabo no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En el caso de la amortización a que se refiere esta Sección no aplicará prima o premio alguno.

Amortización al Vencimiento del Plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

El Fiduciario deberá amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios a más tardar en la Fecha de Vencimiento de la Emisión, junto con el importe total de los intereses devengados por el periodo correspondiente, que el Representante Común notifique a todas las partes, conforme a los términos y condiciones previstos para tal efecto en el Título, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Para los efectos antes mencionados, en la Fecha de Vencimiento de la Emisión, el Fiduciario deberá proceder a aplicar las cantidades que integren el Fondo de Pagos Mensuales, el Fondo de Reserva y el Fondo General al pago del saldo total insoluto y de los intereses devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como al pago de cualquier otra cantidad adeudada a los Tenedores, en su caso. La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará única y exclusivamente con los recursos líquidos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este baste y alcance. En caso de que los recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Pago correspondiente, o en la fecha en que se decreta la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en su caso, o en cualquier otra

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

fecha, no sean suficientes para cubrir el pago total de las cantidades antes señaladas, el Fiduciario hará pagos parciales con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso conforme estos se vayan liquidando, hasta haber realizado el pago total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o hasta haber agotado el Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad.

Todos los pagos de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en su caso, el Fiduciario realice después de la Fecha de Vencimiento de la Emisión conforme a lo señalado en esta Sección, serán efectuados a través de Indeval, del Representante Común o del Fiduciario, mediante transferencia electrónica.

En caso de que el Fiduciario realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación:

$$VNA_i = VNA_{i-1} - AMPA$$

En donde:

- VNA_i = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en la Fecha de Pago.
 VNA_{i-1} = Valor nominal o Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en el Periodo de Intereses anterior.
 $AMPA$ = Monto de la amortización parcial anticipada.

Al resultado que arroje la fórmula antes mencionada se le denominará “Saldo Insoluto”.

Para determinar el Saldo Insoluto por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_i}{NT}$$

En Donde:

- VNA_i = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
 $VNAT$ = Saldo Insoluto por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
 NT = Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Los cálculos para determinar el Saldo Insoluto por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación se efectuarán cerrándose a 6 (seis) decimales.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán pagaderos mensualmente, el día 12 (doce) de cada mes; en el entendido de que, en el caso de que cualquiera de dichas fechas de pago no sea Día Hábil, los intereses ordinarios se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente (cada una, una “**Fecha de Pago**”), calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente, disminuyéndose el Periodo de Intereses inmediato siguiente en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses inmediato anterior, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

El primer periodo de intereses comenzará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de intereses (excluyéndola); cada periodo de intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de intereses (incluyéndola) y terminará en la Fecha de Pago de intereses inmediata siguiente (excluyéndola) (cada uno, un “**Periodo de Intereses**”). El pago de intereses ordinarios se realizará en 60 (sesenta) periodos de conformidad con el calendario siguiente:

Periodo de Intereses	Fecha	Periodo de Intereses	Fecha
1	12 de mayo de 2022	31	12 de noviembre de 2024
2	12 de junio de 2022	32	12 de diciembre de 2024
3	12 de julio de 2022	33	12 de enero de 2025
4	12 de agosto de 2022	34	12 de febrero de 2025
5	12 de septiembre de 2022	35	12 de marzo de 2025
6	12 de octubre de 2022	36	12 de abril de 2025
7	12 de noviembre de 2022	37	12 de mayo de 2025
8	12 de diciembre de 2022	38	12 de junio de 2025
9	12 de enero de 2023	39	12 de julio de 2025
10	12 de febrero de 2023	40	12 de agosto de 2025
11	12 de marzo de 2023	41	12 de septiembre de 2025
12	12 de abril de 2023	42	12 de octubre de 2025
13	12 de mayo de 2023	43	12 de noviembre de 2025
12	12 de junio de 2023	44	12 de diciembre de 2025
12	12 de julio de 2023	45	12 de enero de 2026
16	12 de agosto de 2023	46	12 de febrero de 2026
17	12 de septiembre de 2023	47	12 de marzo de 2026
18	12 de octubre de 2023	48	12 de abril de 2026
19	12 de noviembre de 2023	49	12 de mayo de 2026

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

20	12 de diciembre de 2023	50	12 de junio de 2026
21	12 de enero de 2024	51	12 de julio de 2026
22	12 de febrero de 2024	52	12 de agosto de 2026
23	12 de marzo de 2024	53	12 de septiembre de 2026
24	12 de abril de 2024	54	12 de octubre de 2026
25	12 de mayo de 2024	55	12 de noviembre de 2026
26	12 de junio de 2024	56	12 de diciembre de 2026
27	12 de julio de 2024	57	12 de enero de 2027
28	12 de agosto de 2024	58	12 de febrero de 2027
29	12 de septiembre de 2024	59	12 de marzo de 2027
30	12 de octubre de 2024	60	12 de abril de 2027

Subordinación de los títulos, en su caso:

No Aplica

Lugar y forma de pago:

Los pagos de principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectuarán de conformidad con lo establecido en el Título, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida Indeval o del Título, según corresponda, o en el caso del pago de intereses moratorios o de cualquier otra cantidad cuyo pago no pueda efectuarse a través de Indeval, a través del Representante Común, cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, mediante transferencia electrónica de fondos a los intermediarios correspondientes. El Fiduciario entregará el importe a pagar a Indeval o al Representante Común, según sea el caso, a más tardar a las 11:00 horas de la Fecha de Pago correspondiente. En caso de que en alguna Fecha de Pago el monto de intereses ordinarios y, en su caso, de principal que corresponda no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar la constancia correspondiente a dicho pago o el Título, hasta que sea íntegramente cubierto.

Clave de Cotización: AB&CCB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran sujetos: para las personas físicas y morales residentes en México y en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	22
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	AB&CCB
Monto total	1,231,500,000
Número de valores	12,315,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V
Plazo	1,826 días
Fecha de vencimiento	2027-04-12
En su caso, número de emisión correspondiente	PRIMERA

Clave de Cotización: AB&CCB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Observaciones	No

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

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

Periodo que se presenta:

2023

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	17
Glosario de términos y definiciones:.....	17
Resumen ejecutivo:.....	37
Factores de riesgo:.....	46
Documentos de carácter público:.....	70
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	71
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	72
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	73
Patrimonio del fideicomiso:	73
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	74
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	85
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	87
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	87
[427000-NBIS1] Administración.....	92
Auditores externos de la administración:	92
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	92
[431000-NBIS1] Personas responsables	94
[432000-NBIS1] Anexos	100

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Para efectos del presente reporte anual, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos

“*Administrador*”, significa AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de comisionista y prestador de servicios de administración y cobranza respecto de los Derechos al Cobro Transmitidos, entre otros, conforme a lo que se establece en el Contrato de Servicios, o quien lo sustituya como Administrador Sustituto.

“*Administrador Maestro*”, significa Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de prestador de servicios, comisionista y administrador maestro de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establece en el Contrato de Administración, o quien lo sustituya como Administrador Maestro Sustituto.

“*Administrador Maestro Sustituto*”, significa cualquier Persona que cuente con la experiencia y capacidad operativa necesaria para celebrar con el Fiduciario y el Fideicomitente, con la comparecencia del Fiduciario Maestro de Cobranza y del Fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, un Contrato de Administración, en caso de que se dé la sustitución del Administrador Maestro de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico conforme a la sección B de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso y a lo que al efecto se prevé en el Contrato de Administración.

“*Administrador Sustituto*”, significa Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. o la Persona que designe el Comité Técnico y celebre con el Fiduciario, con la comparecencia del Fiduciario Maestro de Cobranza y del Fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, un Contrato de Servicios, en caso de que se dé la sustitución del Administrador de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico conforme a la sección B de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso y a lo que al efecto se prevé en el Contrato de Servicios.

“*Afiliada*”, significa con respecto a cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, la Controle, sea Controlada por ella, o se encuentre bajo el Control común de un tercero.

“*Aforo de la Emisión*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

“*Aforo Mínimo*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“*Aforo para Distribuciones*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 7 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso.

“*Agencias Calificadoras*”, significa cualesquiera agencias calificadoras autorizadas por la CNBV y que otorguen una calificación crediticia a cada Emisión.

“*Agente Estructurador*”, significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, en su carácter de estructurador del Programa y de las Emisiones que se realicen al amparo del mismo.

“*Amortización Anticipada Voluntaria*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 1 de la sección A de la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso.

“*AMPA*”, significa el monto de la amortización parcial anticipada.

“*Arrendatarios*”, significa todas aquellas Personas que, en calidad de arrendatarios, celebren con el Fideicomitente, en calidad de arrendador, los Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos por el Fideicomitente conforme al Contrato de Factoraje.

“*Asamblea de Tenedores*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 13 del Contrato de Fideicomiso.

“*Auditor Externo*”, significa Mancera, S.C., integrante de EY Global Limited, o cualquier otro despacho de contadores públicos de reconocido prestigio con oficinas en México que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 4 de la Circular de Auditores Externos y que autorice el Comité Técnico, o en el caso de su renuncia o terminación de su encargo, cualquier otro despacho de contadores de reconocido prestigio que sea contratado por el Fiduciario para sustituirlo en sus funciones, conforme a lo dispuesto en el inciso u) de la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso.

“*Aviso de Privacidad de Banco Actinver*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 29 del Contrato de Fideicomiso.

“*Banco Actinver*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 29 del Contrato de Fideicomiso.

“*Bienes Arrendados*”, significa cada uno de los bienes dados en arrendamiento por el Fideicomitente a los Arrendatarios, al amparo de los Contratos de Arrendamiento, según los cuales sean descritos en cada uno de dichos Contratos de Arrendamiento.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“*Certificados Bursátiles Fiduciarios*”, significa la totalidad de los títulos de crédito que serán emitidos por el Fiduciario en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, incluyendo, en su caso, en cualquier Reapertura, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta donde este alcance, de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64, 68 y 69 de la LMV y demás disposiciones legales aplicables, para su colocación entre el gran público inversionista, en los términos, condiciones y con las características que determine el Comité de Emisión.

“*Circular 1/2005*”, significa las reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, publicadas por Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según las mismas hayan sido o sean modificadas.

“*Circular de Auditores Externos*”, significa la circular emitida por la CNBV, que contiene las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 26 de abril de 2018, según la cual haya sido y sea modificada.

“*Circular Única de Emisoras*”, significa la circular emitida por la CNBV, que contiene 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 con fecha 19 de marzo de 2003, según la cual haya sido y sea modificada.

“*Clientes*”, significa los Arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario para los fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, con todos los alcances y conforme a los términos del Contrato de Factoraje.

“*CNBV*”, significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o la autoridad o autoridades competentes que la llegasen a sustituir.

“*Cobros*”, significa cualquier pago recibido por el Fiduciario (realizado directamente por los Deudores, o por conducto del Administrador o del Fiduciario Maestro de Cobranza, según sea el caso) en relación con los Derechos al Cobro Transmitidos a partir de la fecha (incluyendo dicha fecha) en la que dichos Derechos al Cobro sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Factoraje, al Factoraje entre Fideicomisos 4188 y al Factoraje entre Fideicomisos F/01061, respectivamente, en el entendido de que las cantidades que pague el Fideicomitente como contraprestación por la readquisición de los Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria no serán consideradas como “Cobros”.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“*Comité de Emisión*”, significa el comité de emisión del Fideicomiso que se constituye conforme a lo que se establece en la sección A de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso.

“*Comité Técnico*”, significa el comité técnico del Fideicomiso que se constituye conforme a lo que se establece en la sección B de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso.

“*Contraprestación*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje, en el entendido de que la contraprestación correspondiente por la adquisición de los Derechos al Cobro del Fideicomiso F/01061 será la que se establezca en el Factoraje entre Fideicomisos F/01061 y la contraprestación correspondiente por la adquisición de los Derechos al Cobro del Fideicomiso 4188 será la que se establezca en el Factoraje entre Fideicomisos 4188.

“*Contraprestaciones de los Administradores*”, significa el total de los honorarios, reembolsos de gastos razonables, justificados y documentados, y demás cantidades que el Administrador Maestro, el Administrador Maestro Sustituto, el Administrador y el Administrador Sustituto, según sea el caso, tendrán derecho a recibir conforme a lo que al efecto se establezca en el Contrato de Administración y en el Contrato de Servicios, respectivamente.

“*Contrato*” o “*Contrato de Fideicomiso*”, significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5264, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“*Contrato de Administración*”, significa el contrato de prestación de servicios de administración que el Fiduciario y el Fideicomitente, con la comparecencia del Fiduciario Maestro de Cobranza y del Fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, celebrarán con el Administrador Maestro o con el Administrador Maestro Sustituto, en su caso, en términos sustancialmente similares a los del modelo que se agrega al Contrato de Fideicomiso como Anexo “E”, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“*Contrato de Administración Maestra*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Fideicomiso Maestro de Cobranza.

“*Contrato de Cobertura*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el inciso r) de la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso.

“*Contrato de Colocación*”, significa cada uno de los contratos de colocación que serán celebrados entre el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores, conforme a las instrucciones del Comité de Emisión, respecto de cada Emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se llevará a cabo al amparo del Programa y conforme al Contrato de Fideicomiso.

“*Contrato de Factoraje*”, significa el contrato de factoraje de derechos al cobro que se celebrará entre el Fideicomitente, en carácter de factorado, y el Fiduciario, en carácter de factorante, relativo a los Derechos al Cobro (salvo por aquellos que constituyan Derechos al Cobro del Fideicomiso 4188 o Derechos al Cobro del Fideicomiso F/01061), en términos sustancialmente similares a los del modelo que se agrega al Contrato de Fideicomiso como Anexo “A”, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“*Contrato de Servicios*”, significa el contrato de prestación de servicios que el Fiduciario, con la comparecencia del Fiduciario Maestro de Cobranza y del Fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, celebrará con el Administrador o con el Administrador Sustituto, en su caso, en términos sustancialmente similares a los del modelo que se agrega al Contrato de Fideicomiso como Anexo “F”, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“*Contratos de Arrendamiento*”, significa los contratos de arrendamiento puro celebrados entre el Fideicomitente y los Arrendatarios que se describan en la Lista Inicial, en el Factoraje entre Fideicomisos 4188 y en el Factoraje entre Fideicomisos F/01061, así como los contratos de arrendamiento puro que el Fideicomitente celebre en el futuro con los Arrendatarios y cuyos Derechos al Cobro se transmitan posteriormente al Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán identificados en las Listas Periódicas respectivas. El término “*Contratos de Arrendamiento*” incluye también los anexos a dichos contratos y cualquier modificación, prórroga o adición posterior a los mismos, en su caso.

“*Control*”, significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (a) 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; (b) 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 (c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

“*Convenio de Cesión Inversa*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección E de la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso.

“*Convenios de Aportación*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados.

“*CRS*”, significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal, según se modifique, y las regulaciones nacionales aplicables, incluyendo el artículo 32-B-Bis

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente (según dichas disposiciones sean reformadas, modificadas, adicionadas, o abrogadas).

“*Cuenta de Colocación*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección A de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Cuentas de Ingresos*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección B de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza*”, significa las cuentas bancarias que el Fiduciario Maestro de Cobranza mantenga abiertas de conformidad con el Fideicomiso Maestro de Cobranza.

“*Cuentas del Fideicomitente*”, significa las cuentas bancarias de las que el Fideicomitente es titular y que se identifican en el Anexo “B”, en las que a la fecha del Contrato de Fideicomiso se depositan los pagos de los Derechos al Cobro, así como cualquier otra cuenta en la que ahora o en el futuro el Fideicomitente llegue a recibir el pago de los Derechos al Cobro Transmitidos.

“*Cuentas y Fondos del Fideicomiso*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso e incluye, conjuntamente, todas y cada una de las cuentas, fondos y reservas que se señalan en dicha Cláusula 7.

“*Depósito en Garantía*”, significa cualquier cantidad que haya recibido el Fideicomitente como depósito en relación con los Contratos de Arrendamiento por parte de los Arrendatarios respectivos, y que por su naturaleza debiera ser devuelta a dichos Arrendatarios por el Fideicomitente.

“*Derechos al Cobro*”, significa todos los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades correspondientes a: (i) las rentas y cualesquiera otras cantidades pagaderas por los Deudores (incluyendo, en su caso, penas convencionales) derivadas de los Contratos de Arrendamiento y de los documentos relacionados con los mismos, incluyendo, sin limitar, las Garantías, los Pagarés, así como todos los documentos, títulos o instrumentos que dan origen o amparan las obligaciones de pago respectivas, tanto frente a los Clientes como frente a cualquier otro Deudor, y (ii) las contraprestaciones por la transmisión al Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, de Bienes Arrendados que cumplan con los requisitos establecidos en dicho fideicomiso; en el entendido de que los Derechos al Cobro no incluirán: (a) Depósitos en Garantía; (b) derechos al cobro frente a Afiliadas o Partes Relacionadas del Fideicomitente; (c) anticipos de rentas realizados con anterioridad a la fecha de transmisión del Derecho al Cobro de que se trate al Fideicomiso; (d) depósitos destinados al pago de seguros anuales o multianuales, ni (e) depósitos destinados al pago de derechos y trámites vehiculares, así como otros pagos que a criterio del Fideicomitente deban realizarse para el uso o funcionamiento de los Bienes Arrendados (incluyendo, sin limitar, mantenimientos, instalaciones, montaje de sistemas de posicionamiento global o GPS, entre otros).

“*Derechos al Cobro del Fideicomiso 4188*”, significa aquellos Derechos al Cobro que se describan en el Factoraje entre Fideicomisos 4188, que hubieren sido aportados al patrimonio del Fideicomiso 4188 en o con anterioridad a la Fecha de la Emisión de la primera Emisión que se realice al amparo del Fideicomiso.

“*Derechos al Cobro del Fideicomiso F/01061*”, significa aquellos Derechos al Cobro que se describan en el Factoraje entre Fideicomisos F/01061, que hubieren sido aportados al patrimonio del Fideicomiso F/01061 en o con anterioridad a la Fecha de la Emisión de la primera Emisión que se realice al amparo del Fideicomiso.

“*Derechos al Cobro Elegibles*”, significa los Derechos al Cobro que reúnan los Requisitos de Elegibilidad, de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Factoraje.

“*Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección E de la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso.

“*Derechos al Cobro Transmitidos*”, significa todos los Derechos al Cobro que en cualquier momento sean transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Factoraje, todos los Derechos al Cobro del Fideicomiso 4188 que sean transmitidos por el Fiduciario 4188 al Fiduciario conforme a lo establecido en el Factoraje entre Fideicomisos 4188 y todos los Derechos al Cobro del Fideicomiso F/01061 que sean transmitidos por el Fiduciario F/01061 al Fiduciario conforme a lo establecido en el Factoraje entre Fideicomisos F/01061.

“*Derechos ARCO*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 29 del Contrato de Fideicomiso.

“*Deudor*”, significa un Cliente, el Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados o cualquier otra Persona que se encuentre obligada a pagar las cantidades pactadas y a cumplir con las demás obligaciones de pago relacionadas con un Derecho al Cobro.

“*Día Hábil*”, significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos o en el cual las instituciones bancarias de México estén obligadas a cerrar por ley, reglamento u orden ejecutiva, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“*Dictamen del Administrador Maestro*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“*Documentos de la Emisión*”, significa, conjuntamente, respecto de cada Emisión, el Contrato de Fideicomiso, el Prospecto de Colocación, el Contrato de Colocación, el Título, el Suplemento, el acta de la Sesión del Comité de Emisión y demás documentos relacionados con la Emisión, en los términos, condiciones y con las

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

características generales que determine el Comité de Emisión en la Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo la Emisión respectiva.

“*Documentos de la Operación*”, significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso Maestro de Cobranza, el Contrato de Factoraje, el Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, los Convenios de Aportación, los Contratos de Arrendamiento, los Pagarés y aquellos otros documentos en donde se hagan constar las obligaciones de pago a cargo de los Deudores conforme a los Derechos al Cobro Transmitidos, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios, los Convenios de Cesión Inversa que en su caso se celebren y los demás Documentos de la Emisión.

“*Emisión*”, significa cada una de las inscripciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, su oferta pública, emisión y colocación, que será efectuada por el Fiduciario al amparo del Programa en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.

“*EMISNET*”, significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.

“*Evento de Amortización Acelerada*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 2 de la sección B de la Cláusula 10 del Contrato de Fideicomiso.

“*Evento de Amortización Parcial Anticipada*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 2 de la sección A de la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso.

“*Evento de Contingencia*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 1 de la sección B de la Cláusula 10 del Contrato de Fideicomiso.

“*Evento de Dependencia*”, significa el hecho de que el adeudo total de un Deudor, Fideicomitente, Administrador, contraparte o de cualquier otro tercero en lo individual llegue a representar el equivalente a 20% (veinte por ciento) o más del saldo total insoluto de los Derechos al Cobro Transmitidos o que se actualice cualquier otro supuesto de dependencia total o parcial previsto en la LMV, la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición legal aplicable.

“*Evento de Incumplimiento*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 3 de la sección B de la Cláusula 10 del Contrato de Fideicomiso.

“*Factoraje entre Fideicomisos 4188*”, significa el contrato de factoraje de derechos al cobro que se celebrará entre el Fiduciario (en dicho carácter), como factorante, y el Fiduciario 4188 (en dicho carácter), como factorado, con la comparecencia del Fideicomitente y de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, relativo a los Derechos al Cobro del Fideicomiso 4188.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“*Factoraje entre Fideicomisos F/01061*”, significa el contrato de factoraje de derechos al cobro que se celebrará entre el Fiduciario (en dicho carácter), como factorante, y el Fiduciario F/01061 (en dicho carácter), como factorado, con la comparecencia del Fideicomitente, relativo a los Derechos al Cobro del Fideicomiso F/01061.

“*FATCA*”, significa la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas en el Extranjero (the Foreign Account Tax Compliance Act) y las secciones 1471 a 1473 del Código de Ingresos Internos (Internal Revenue Code) de los Estados Unidos de América, según se modifiquen, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los Estados Unidos de América), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo.

“*Fecha de Conciliación*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

“*Fecha de Corte*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

“*Fecha de Inicio de Pago*”, significa la fecha que se establezca en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente y se especifique en el Título respectivo, en el entendido de que será la fecha en la cual el Fiduciario deberá iniciar el pago de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“*Fecha de la Emisión*”, significa, respecto de cada Emisión o Reapertura, la fecha de emisión, cruce y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que lleve a cabo el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con lo que se acuerde en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.

“*Fecha de Pago*”, significa cada una de las fechas en las que deban pagarse a los Tenedores intereses ordinarios conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y en las que deba pagarse cualquier amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, según dichas fechas queden determinadas en el Título correspondiente.

“*Fecha de Reporte Mensual*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“*Fecha de Reporte Semanal*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“*Fecha de Vencimiento de la Emisión*”, significa, respecto de cada Emisión, la fecha para el pago final del total del principal insoluto de la Emisión que se establezca en el Título correspondiente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“*Fideicomisario en Segundo Lugar*”, significa el Fideicomitente, por cuanto hace a su derecho a que, en términos del Contrato de Fideicomiso, se le reviertan los bienes y derechos que aportó al Fideicomiso y todas las cantidades y bienes que entonces formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos pactados en el Contrato de Fideicomiso, una vez que hayan sido íntegramente pagados el principal e intereses y demás cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otras cantidades adeudadas en términos del Contrato de Fideicomiso.

“*Fideicomisarios*”, a menos que el contexto indique otra cosa, significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar.

“*Fideicomisarios en Primer Lugar*”, significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión, representados, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común, por cuanto hace a su derecho de percibir la amortización del principal, el pago de los intereses y demás prestaciones y cantidades que deriven del Título correspondiente, en los términos y condiciones que se establezcan en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión.

“*Fideicomiso*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 2 del Contrato de Fideicomiso.

“*Fideicomiso 4188*”, significa el contrato de fideicomiso irrevocable de garantía, administración y fuente de pago No. 4188, celebrado con fecha 13 de diciembre de 2019, entre el Fideicomitente, como fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, el Fiduciario 4188, en dicho carácter, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fideicomisario en primer lugar, con la comparecencia de Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., como administrador maestro, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“*Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección F de la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso.

“*Fideicomiso F/01061*”, significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. F/01061, celebrado con fecha 26 de marzo de 2014, entre el Fideicomitente, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, el Fiduciario F/01061, en dicho carácter, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“*Fideicomiso Maestro de Cobranza*”, significa cualquier contrato de fideicomiso que tenga como fin principal administrar la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, según sea determinado en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente, o cualquier otro que el Comité Técnico determine a solicitud del

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“*Fideicomitente*”, significa AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V. o sus respectivos causahabientes y cesionarios permitidos.

“*Fiduciario*”, significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso, o sus causahabientes, cesionarios o cualquier otra entidad que lo sustituya en sus funciones de conformidad con lo que dispone el Contrato de Fideicomiso.

“*Fiduciario 4188*”, significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso 4188, o sus causahabientes, cesionarios o cualquier otra entidad que lo sustituya en sus funciones de conformidad con lo que dispone el Fideicomiso 4188.

“*Fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados*”, significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, o cualquier otra entidad que actúe como fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados.

“*Fiduciario F/01061*”, significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso F/01061, o sus causahabientes, cesionarios o cualquier otra entidad que lo sustituya en sus funciones de conformidad con lo que dispone el Fideicomiso F/01061.

“*Fiduciario Maestro de Cobranza*”, significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza, o cualquier otra entidad que actúe como fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza.

“*Fondo de Mantenimiento*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección C de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Fondo de Pagos Mensuales*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección E de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Fondo de Reserva*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección D de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Fondo de Reserva Contingente*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección H de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“*Fondo General*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección G de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Fondo para Nuevos Derechos al Cobro*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección F de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Garantías*”, significa cualquier fianza, prenda, hipoteca, fideicomiso, carta de crédito, depósito u otro gravamen o garantía constituida, en su caso, con el fin de garantizar el pago de cualquier Derecho al Cobro.

“*Gastos de la Emisión*”, significa, en relación con cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios o Reapertura en términos del Contrato de Fideicomiso, todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de dicha Emisión o Reapertura, incluyendo, sin limitación, la suma de:

- i) la comisión y los gastos del Agente Estructurador;
- ii) la comisión y los gastos de los Intermediarios Colocadores conforme al Contrato de Colocación correspondiente;
- iii) los honorarios, gastos y comisiones del Fiduciario relativos a la aceptación y primera anualidad por concepto de administración, conforme a lo que se establece en el Anexo “C” del Contrato de Fideicomiso;
- iv) los honorarios, gastos y comisiones del Fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados relativos a la aceptación y primera anualidad por concepto de administración, conforme a lo que, en su caso, se establezca en dicho contrato;
- v) los honorarios, gastos (razonables y documentados) y comisiones del Auditor Externo que correspondan conforme al contrato que se celebre con el mismo, los honorarios y gastos de fedatarios públicos y de los asesores legales externos de las partes y del Representante Común, relacionados con el establecimiento del Programa, en su caso, y la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con la preparación, negociación y modificaciones de los Documentos de la Operación, y la preparación y emisión de opiniones legales y otros documentos requeridos, así como los gastos derivados del otorgamiento y la inscripción de cualquier Documento de la Operación en cualquier registro que corresponda, de ser el caso;
- vi) los honorarios del Representante Común por concepto de aceptación y primera anualidad, conforme a lo que se establece en el Anexo “D” del Contrato de Fideicomiso;
- vii) los honorarios del Administrador Maestro por concepto de pago inicial, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración;
- viii) los derechos, honorarios y gastos derivados del Programa, en su caso, y de la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo los derechos derivados de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, las cuotas o tarifas por el listado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV, por el depósito del Título correspondiente en Indeval, así como los gastos causados por la impresión del Prospecto de

- Colocación o del Suplemento correspondiente, en su caso, los avisos de Emisión y por cualquier publicación o publicidad relacionada con el Programa, en su caso, o la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- ix) los honorarios y gastos reembolsables (incluyendo honorarios razonables y documentados de asesores legales, en su caso) de las Agencias Calificadoras por el otorgamiento de las calificaciones correspondientes para la Emisión;
 - x) las contraprestaciones pagaderas a las contrapartes de cualquier Contrato de Cobertura que el Fiduciario celebre, o sea designado como beneficiario, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
 - xi) cualquier otro gasto, honorario o comisión relacionada con el Programa, en su caso, y la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, inclusive aquellos que sean requeridos por las autoridades gubernamentales o regulatorias respectivas, mexicanas o extranjeras, o para documentar e inscribir las Garantías (y sus transmisiones) que, en su caso, resulten aplicables, y
 - xii) cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con todo lo anterior.

“*Gastos de Mantenimiento*”, significa la suma de todas las erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y de cada Emisión, incluyendo, sin limitación:

- i) los honorarios (incluyendo los honorarios por administración) y gastos del Fiduciario conforme a lo que se establece en el Anexo “C” del Contrato de Fideicomiso, y las cantidades correspondientes al pago de indemnizaciones al Fiduciario, en su caso, de conformidad con lo que se establece en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso, hasta el límite máximo establecido en dicha Cláusula;
- ii) los honorarios (incluyendo los honorarios por administración) y gastos del Fiduciario Maestro de Cobranza que correspondan conforme al Fideicomiso Maestro de Cobranza, en caso de que, por cualquier motivo, los mismos no hubieren sido cubiertos por el Fideicomitente de conformidad con lo establecido en dicho Fideicomiso Maestro de Cobranza, pero solo en la proporción de la cobranza del Fideicomiso Maestro de Cobranza correspondiente al Fideicomiso;
- iii) los honorarios (incluyendo los honorarios por administración) y gastos del Fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, y las cantidades correspondientes al pago de indemnizaciones a dicho fiduciario, en su caso, de conformidad con lo que se establezca en el Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, hasta el límite máximo establecido en dicho contrato;
- iv) los honorarios y gastos razonables y documentados del Representante Común, conforme a lo que se establece en el Anexo “D” del Contrato de Fideicomiso, y las cantidades correspondientes al pago de indemnizaciones al Representante Común, en su caso;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- v) las Contraprestaciones de los Administradores, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración y en el Contrato de Servicios, respectivamente;
- vi) los honorarios y gastos del administrador maestro que correspondan conforme al Contrato de Administración Maestra, en caso de que, por cualquier motivo, los mismos no hubieren sido cubiertos por el Fideicomitente de conformidad con lo establecido en dicho Contrato de Administración Maestra, pero solo en la proporción de la cobranza del Fideicomiso Maestro de Cobranza correspondiente al Fideicomiso;
- vii) los honorarios y gastos (razonables y documentados) del Auditor Externo que correspondan conforme al contrato que se celebre con el mismo;
- viii) el costo de mantener los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles Fiduciarios en depósito con Indeval;
- ix) los honorarios por servicios de las Agencias Calificadoras en relación con las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- x) los gastos necesarios para cumplir con las disposiciones legales o contractuales relacionadas con el Fideicomiso, el Programa o las Emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los demás Documentos de la Operación, que correspondan cubrirse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- xi) los gastos necesarios para mantener y, en su caso, actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, así como aquellos derivados de cualquier publicación relacionada con el Programa o las Emisiones;
- xii) las contraprestaciones pagaderas a las contrapartes de cualquier Contrato de Cobertura que el Fiduciario celebre, o sea designado como beneficiario, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- xiii) cualquier gasto derivado de cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Factoraje, a los demás Documentos de la Operación o cualquier otro documento relacionado que autorice el Comité Técnico;
- xiv) los gastos (razonables y documentados) incurridos por el Fiduciario y el Representante Común en el ejercicio de sus facultades o en el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, de los demás Documentos de la Operación o de la legislación aplicable, de acuerdo con lo que estos establecen, así como los gastos derivados del otorgamiento de poderes y las contraprestaciones pagaderas a cualquier tercero en relación con servicios prestados al Fideicomiso, y
- xv) cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con todo lo anterior.

“*Gravamen*”, significa cualquier hipoteca, fideicomiso de garantía, prenda, caución, limitación de dominio, carga, servidumbre, usufructo (ya sea establecido por declaración unilateral de voluntad, acuerdo de voluntades, disposición legal o de otra forma), derecho de retención, reserva de dominio, orden de embargo o secuestro, u otra orden similar o cualquier otro gravamen o limitación de dominio de cualquier naturaleza, ya sea unilateral, bilateral, por ministerio de ley o de otra forma.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“*Incumplimiento del Administrador*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Servicios.

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

“*Intermediarios Colocadores*”, significa, conjuntamente, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, y/o cualesquiera otras casas de bolsa que sean designadas por el Comité de Emisión como intermediarios colocadores para cada Emisión.

“*Inversiones Permitidas*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el segundo párrafo de la Cláusula 9 del Contrato de Fideicomiso.

“*IVA*”, significa el impuesto al valor agregado.

“*LFPDPPP*”, significa la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

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

“*LIC*”, significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“*Lista Inicial*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

“*Listas Periódicas*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

“*LMV*”, significa la Ley del Mercado de Valores.

“*México*”, significa los Estados Unidos Mexicanos.

“*Monto Extraordinario de Gastos*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 1 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso.

“*Monto Máximo Anual*”, significa el monto máximo de Gastos de Mantenimiento que se deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este baste y alcance, de conformidad con lo que se establece en el numeral 1 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso, y cuyo valor será determinado por el Comité de Emisión para cada Emisión en el acta de la Sesión del Comité de Emisión respectiva.

“*Obligaciones de la Emisión*”, significa todas y cada una de las obligaciones del Fiduciario en relación con cada Emisión al amparo de los Documentos de la Operación y la correspondiente Sesión del Comité de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Emisión que se celebre para llevar a cabo la Emisión, incluyendo sin limitación, el pago del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, intereses, y demás cantidades que los Tenedores tengan derecho a recibir conforme a lo que se establezca en los Documentos de la Operación y en la correspondiente Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo cada Emisión.

“*Opción de Compra*”, significa la opción de los Arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento, u otros convenios celebrados entre los Arrendatarios y el Fideicomitente, para adquirir o causar la enajenación a un tercero de los Bienes Arrendados a más tardar en la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento correspondiente, mediante el pago del precio de dichos Bienes Arrendados determinado de conformidad con lo establecido en los documentos en los que se haga constar la opción de compra de que se trate, en el entendido de que dicho precio deberá ser, al menos, igual al Valor Estimado del Bien Arrendado respectivo.

“*Pagarés*”, significa los pagarés que, en su caso, suscriban o avalen los Deudores para documentar sus obligaciones de pago derivadas de los Contratos de Arrendamiento.

“*Partes Relacionadas*”, significa: (a) las Personas que Controlen o tengan influencia significativa (según dicho término se define en la LMV) en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio (según dichos términos se definen en la LMV) al que pertenezca el Fideicomitente, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes (según dicho término se define en la LMV) de las integrantes de dicho grupo o consorcio; (b) las Personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca el Fideicomitente; (c) 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 (a) y (b) inmediatos anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (d) las personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca el Fideicomitente, o (e) las personas morales sobre las cuales alguna de las Personas a que se refieren los incisos (a) a (c) inmediatos anteriores ejerzan el Control o influencia significativa.

“*Patrimonio del Fideicomiso*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 4 del Contrato de Fideicomiso.

“*Periodo de Aplicación del Fondo para Nuevos Derechos al Cobro*”, significa el lapso de tiempo durante el cual el Fiduciario utilizará las cantidades que se encuentren depositadas en el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro para adquirir nuevos Derechos al Cobro originados por el Fideicomitente, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los términos y condiciones previstos en el Contrato de Factoraje, y que iniciará en la Fecha de la Emisión de cada Emisión que se realice al amparo del Fideicomiso y terminará en la fecha que se señale en el acta de la Sesión del Comité de Emisión y Título respectivos.

“*Periodo de Revolvencia*”, significa, respecto de cada Emisión, el lapso de tiempo durante el cual el Fiduciario podrá adquirir Derechos al Cobro conforme a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Factoraje. El Periodo de Revolvencia iniciará en la Fecha de la Emisión de cada Emisión que se realice al amparo del Fideicomiso y terminará en la fecha que ocurra primero entre: (i) la fecha que se determine en el acta de la Sesión del Comité de Emisión y Título respectivos, o (ii) la fecha en que el Contrato de Servicios se dé por terminado, o (iii) la fecha en la que ocurriere un Evento de Amortización Acelerada.

“*Periodo para Distribuciones*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 7 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso.

“*Persona*”, significa cualquier persona física o moral, sociedad civil o mercantil, asociación, asociación en participación, fideicomiso, gobierno o agencia gubernamental o cualquier otra entidad.

“*Pesos*” o el signo “\$”, significa la moneda de curso legal en México.

“*Plazo de Vigencia de la Emisión*”, significa el plazo en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de una determinada Emisión permanecerán insolutos, y que será desde la Fecha de la Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión de que se trate; en el entendido, sin embargo, de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán amortizarse con anterioridad a dicha fecha, a partir de la Fecha de Inicio de Pago (incluyéndola), o en cualquier momento, en caso de que se presente un Evento de Amortización Acelerada o un Evento de Incumplimiento, o en los casos de amortización anticipada que, en su caso, se establezcan en los Documentos de la Emisión que correspondan a la Emisión de que se trate.

“*Programa de Colocación*” o “*Programa*”, significa el programa para la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios, con carácter revolvente, por un monto total autorizado de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), según se describe en el Prospecto de Colocación.

“*Prospecto de Colocación*”, significa el prospecto de colocación en el que se describe el Programa.

“*Reapertura*”, significa la inscripción en el RNV de Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de una Emisión, y su oferta pública, emisión y colocación, que podrá ser efectuada por el Fiduciario al amparo del Programa en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso, así como en el acta de la Sesión del Comité de Emisión y Título respectivos. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales que se emitan y coloquen como parte de una Reapertura: (i) serán considerados como parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios originales, por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV, y (ii) salvo aquellas modificaciones que sean necesarias e inherentes a la Reapertura, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

originales, incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento de la Emisión, tasa de interés, valor nominal o en su caso valor nominal ajustado.

“*Reporte de Auditoría de Expedientes*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“*Reporte Mensual*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“*Reporte Semanal*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“*Reportes del Administrador Maestro*”, significa, conjuntamente, los Reportes Semanales, los Reportes Mensuales, los Reportes de Auditoría de Expedientes, los Dictámenes del Administrador Maestro y, en general, los reportes que, con la periodicidad que se indique en el Contrato de Administración y siempre y cuando cuente con la información y documentación necesaria, deberá entregar el Administrador Maestro o el Administrador Maestro Sustituto, según sea el caso, al Fiduciario, al Fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, a los miembros del Comité Técnico, a las Agencias Calificadoras, al Representante Común, al Administrador Sustituto, en su caso, y al Fideicomitente, conforme a los formatos que al efecto se anexan al Contrato de Administración, los cuales, según sea el caso, deberán incluir la información a la que se refiere el Anexo T de la Circular Única de Emisoras.

“*Reportes del Auditor Externo*”, significa los reportes anuales de auditoría que prepare el Auditor Externo respecto de los Reportes del Fiduciario a que se refiere el inciso d) de la definición de dicho término, los cuales incluirán las notas que corresponda, inclusive, en su caso, aquellas a las que se refieren el quinto y sexto párrafos de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Reportes del Fiduciario*”, significa los reportes que deberá entregar el Fiduciario, mediante correo electrónico o por cualquier otro medio permitido, a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras, al Administrador Maestro (o, en su caso, al Administrador Maestro Sustituto) y al Fideicomitente (o, en su caso, al Administrador Sustituto), según sea el caso, conforme a lo siguiente:

a) Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes de calendario, copias de los estados de cuenta relativos a las cuentas bancarias que mantenga el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, que haya emitido, desde la Fecha de Reporte Mensual inmediata anterior, la institución de crédito a la que pertenece el Fiduciario, en el entendido de que, (i) tratándose de cuentas bancarias abiertas en un banco distinto de aquel al que pertenece el Fiduciario, el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar copia de los estados de cuenta que le sean proporcionados por el banco en el que estén abiertas dichas cuentas a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en que los reciba, y (ii) la obligación del Fiduciario de entregar los estados de cuenta a los que se refiere el presente inciso se entenderá por cumplida una vez que la institución

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en la que se encuentren abiertas las cuentas bancarias del Fideicomiso permita a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras, al Administrador Maestro, al Administrador Sustituto, en su caso, y al Fideicomitente consultar dichos estados de cuenta de forma electrónica;

b) Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes de calendario, copias de los estados de cuenta relativos a las Inversiones Permitidas que hubiese hecho el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que hayan emitido, desde el último día del mes de calendario inmediato anterior, la o las instituciones financieras intermediarias a través de quienes se hubiesen realizado tales inversiones;

c) Dentro de los primeros 15 (quince) Días Hábiles de cada mes de calendario, la información del Fideicomiso a que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras, correspondiente al mes de calendario inmediato anterior, de acuerdo con la información que reciba del Administrador Maestro a más tardar dentro de los primeros 12 (doce) Días Hábiles siguientes al último día del mes inmediato anterior; en el entendido de que: (i) no será responsabilidad del Fiduciario el incumplimiento a la obligación contenida en el presente inciso cuando el mismo derive de causas imputables al Administrador Maestro, pero el Fiduciario sí será responsable de informar de dicho incumplimiento del Administrador Maestro a las demás partes, y (ii) la obligación del Fiduciario de entregar el reporte al que hace referencia el presente inciso se entenderá por cumplida mediante la publicación de la información a la que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras en el portal de la BMV o en los medios que la Circular Única de Emisoras establezca, y

d) Antes del 30 de abril de cada año, un reporte anual preparado de conformidad con el Anexo N Bis 1 de la Circular Única de Emisoras, con la información que al efecto le sea entregada por el Administrador Maestro en los Reportes del Administrador Maestro, por el Administrador y por el tercero especialista que se contrate para preparar la contabilidad del Fideicomiso, junto con los estados financieros del Fideicomiso auditados por el Auditor Externo, que deberá contener: (i) un estado de situación financiera, y (ii) un estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos, todo ello al 31 de diciembre de cada año, en cada caso estableciendo en forma comparativa las cantidades del año inmediato anterior, todo ello en detalle razonable y acompañado por la opinión del Auditor Externo; en el entendido de que no será responsabilidad del Fiduciario el incumplimiento a la obligación contenida en el presente inciso cuando el mismo derive de causas imputables al Administrador Maestro, al Administrador o al Auditor Externo, pero el Fiduciario sí será responsable de informar de dicho incumplimiento del Administrador Maestro, del Administrador o del Auditor Externo a las demás partes.

“*Representante Común*”, significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier otra Persona autorizada para actuar como representante común de los Tenedores en términos de la legislación aplicable, o cualquier sustituto, causahabiente o cesionario de los anteriores.

“*Requisitos de Elegibilidad*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“*RNV*”, significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

“*RUG*”, significa la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio que mantiene la Secretaría de Economía.

“*Sesión del Comité de Emisión*”, significa cada sesión del Comité de Emisión en la que se autorice la realización de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios y, en su caso, Reaperturas al amparo del Fideicomiso, y en la que se deberán establecer las principales características, términos y condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, autorizar la celebración de los Documentos de la Emisión respectiva, así como las modificaciones que resulten necesarias o convenientes a los Documentos de la Operación que sean aplicables para la nueva Emisión (sin que en tal caso se requiera el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), indicar puntualmente los Gastos de la Emisión que el Fiduciario debe pagar en la fecha de colocación correspondiente, señalando las cuentas bancarias a las cuales ha de transferirse el pago respectivo de la parte autorizada a recibirlo, y determinar los demás aspectos de cada Emisión y, en su caso, Reapertura conforme a lo que se establece en la sección A de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso.

“*STIV-2*”, significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores 2 de la CNBV.

“*Suplemento*”, significa cualquier suplemento al Prospecto de Colocación que se prepare en relación con, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios o una Reapertura al amparo del Fideicomiso.

“*Tenedor*”, significa cualquier Persona que en cualquier momento sea legítima titular de uno o más Certificados Bursátiles Fiduciarios de una determinada Emisión.

“*TIIE*”, significa la tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de hasta 29 (veintinueve) días, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación en cualquier fecha.

“*Título*”, significa el documento que, en términos de los artículos 61, 62, 63, 64 y 68 de la LMV, ampare uno o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de una determinada Emisión, los cuales expedirá el Fiduciario, de ser el caso, con numeración sucesiva, comenzando por el número 1 (uno).




“*Valor Estimado del Bien Arrendado*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados.

“*Valor Presente Neto*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.






“*Valor Residual*”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se incluye un resumen de la información contenida en el presente reporte anual. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente este reporte anual en su totalidad, incluyendo la sección titulada “*Factores de Riesgo*”, y todos sus anexos, el Prospecto, los Títulos y Suplementos que documenten cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Factoraje, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios respectivos, así como el resto de los Documentos de la Emisión y Documentos de la Operación, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

<i>Participante</i>	<i>Nombre</i>	<i>Papel a Desempeñar en la Transacción</i>
	AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V.	Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Fiduciario Fiduciario Maestro de Cobranza
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Agente Estructurador
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador Líder Conjunto
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador Líder Conjunto
	Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I de C.V.	Administrador Maestro
	Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C.	Despacho Externo de Abogados

El propósito del Programa de Colocación es establecer el marco para la bursatilización de los Derechos al Cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento que sean celebrados entre el Fideicomitente y sus Clientes, mediante distintas ofertas públicas y Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las distintas Emisiones, incluyendo Reaperturas, que se lleven a cabo al amparo del Programa se realizarán a través del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité de Emisión. El Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, podrá realizar distintas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios como le instruya el Comité de Emisión, en tanto que el monto total insoluto de dichas Emisiones no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa; en el entendido de que el Fiduciario podrá llevar a cabo nuevas Emisiones al amparo del Programa mediante uno o varios Fideicomisos, siempre y cuando los recursos derivados de cualquier nueva Emisión al amparo de un mismo Fideicomiso sean utilizados, entre otros fines, para pagar el saldo total insoluto, precisamente en la fecha de dicha nueva Emisión, de la Emisión inmediata anterior realizada por dicho Fideicomiso, excepto en el caso de Reaperturas en el cual esta condición no será aplicable.

El Fideicomiso contará con un patrimonio independiente integrado principalmente por Derechos al Cobro. El patrimonio del Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fiduciarios que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance.

Para cada Emisión, el Fideicomitente transmitirán al Patrimonio del Fideicomiso respectivo los Derechos al cobro que se identificarán en la Lista Inicial o en las Listas Periódicas, según corresponda, a cambio del pago de la Contraprestación correspondiente mediante la celebración de un Contrato de Factoraje.

El Fiduciario, en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso, conservará la propiedad de los Derechos al Cobro que le sean transmitidos por el Fideicomitente para que, con el flujo de la cobranza de dichos Derechos al Cobro, se cubran los Gastos de Mantenimiento, se restituyan el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Pagos Mensuales y el Fondo de Reserva y se liquiden las cantidades de intereses y se amorticen las cantidades de principal que se adeuden a los Tenedores de la Emisión que se encuentre vigente conforme al Programa..

Una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados, y siempre que no existan saldos pendientes de pago conforme a lo antes descrito, todas las cantidades remanentes serán entregadas al Fideicomitente en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar. En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgar crédito al Fideicomitente ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, excepto por las cantidades que tenga derecho a recibir como Contraprestación por Derechos al Cobro Transmitidos conforme al Contrato de Factoraje correspondiente, y por aquellas cantidades a las que tenga derecho en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, una vez pagados los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fideicomiso.

El Fideicomitente tendrá, en todo momento, el derecho mas no la obligación de readquirir Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria. La readquisición de Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria se llevará a cabo mediante solicitud del Fideicomitente entregada por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común y el Comité Técnico respectivo, mediante la celebración de un Convenio de Cesión Inversa.

El precio de readquisición de Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria será igual o mayor al Valor Presente Neto del Derecho al Cobro de que se trate, y será calculado por el Administrador Maestro (o el Administrador Maestro Sustituto, en su caso). Dicho precio de readquisición podrá ser cubierto por el Fideicomitente en efectivo o mediante la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de nuevos Derechos al Cobro Elegibles cuyo Valor Presente Neto sea igual o mayor al Valor Presente Neto del Derecho al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria de que se trate.

El Fideicomitente tendrá la posibilidad de solicitar que se realice una nueva Emisión al amparo del Programa. En caso de que dicha nueva Emisión se realice por un Fideicomiso que haya realizado una Emisión que se encuentre vigente, los recursos que se obtengan de dicha nueva Emisión, serán destinados, en primer lugar, al pago de los Gastos de la Emisión correspondientes; en segundo lugar, al pago del saldo total insoluto de la

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Emisión inmediata anterior realizada por el Fiduciario al amparo del Fideicomiso de que se trate, excepto en el caso de Reaperturas en las cuales esta condición no será aplicable; en tercer lugar, al pago de la Contraprestación de los Derechos al Cobro Transmitidos correspondiente, y en cuarto lugar, a la constitución de los fondos establecidos en el Fideicomiso. En el caso de Emisiones realizadas al amparo del Programa mediante distintos Fideicomisos, los recursos que se obtengan de dichas Emisiones deberán destinarse a los fines establecidos en el Fideicomiso respectivo.

Las cantidades provenientes de cada Emisión y la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que no sean utilizadas para el pago de Contraprestaciones por Derechos al Cobro Transmitidos y la constitución del Fondo de Mantenimiento, del Fondo de Reserva, del Fondo de Pagos Mensuales, del Fondo para Nuevos Derechos al Cobro y, en su caso, para el pago de cantidades insolutas de Emisiones anteriores, permanecerán en el Fondo General y serán utilizadas por el Fiduciario durante el Periodo de Revolvencia para adquirir y pagar Contraprestaciones por la transmisión de nuevos Derechos al Cobro en las fechas y por los porcentajes que se determinen conforme a cada Contrato de Factoraje, en el entendido, sin embargo, de que dichos pagos se harán siempre que después de dar efectos a los mismos el Aforo sea igual o mayor al Aforo de la Emisión de conformidad con el propio Contrato de Factoraje.

El Fideicomiso establece las reglas para la constitución y el uso de los fondos del Fideicomiso de que se trate. A su vez, la operación contempla la participación del Administrador Maestro, el cual, como tercero independiente, tendrá la obligación de validar y supervisar el cumplimiento de las reglas establecidas en el Fideicomiso respecto al uso de dichos fondos, así como de instruir y proporcionar al Fiduciario la información necesaria para el depósito, transferencia o distribución de los recursos que se encuentren depositados en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso.

El Fiduciario celebrará Contratos de Administración con CxC, como administrador maestro, mediante los cuales el Administrador Maestro prestará servicios de revisión y reportes respecto del Aforo y de los Derechos al Cobro Transmitidos. Asimismo, el Fiduciario celebrará Contratos de Servicios con ABC Leasing, como Administrador, mediante los cuales ABC Leasing, en su carácter de administrador, prestará servicios de administración y cobranza respecto de los Derechos al Cobro Transmitidos a cada uno de los Fideicomisos. En caso de que se requiera sustituir a ABC Leasing como administrador, el Administrador Sustituto actuará como administrador sustituto y llevará a cabo todas las actividades señaladas en el Contrato de Servicios respectivo.

ABC Leasing celebrará los Fideicomisos de Enajenación de Bienes Arrendados a los cuales transmitirá la propiedad de los Bienes Arrendados que cumplan con los requisitos que se establezcan en cada uno de los Fideicomisos de Enajenación de Bienes Arrendados y, en su caso, una cantidad en efectivo igual a las cantidades que hubiere recibido de los Arrendatarios como Depósito en Garantía de conformidad con los Contratos de Arrendamiento respectivos. Cada Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados tendrá como principal fin que el fiduciario de dicho fideicomiso enajene los Bienes Arrendados y transmita el

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

producto de dicha enajenación al Patrimonio de cada Fideicomiso, junto con cualquier cantidad que haya sido aportada por ABC Leasing por un monto igual a las cantidades que hubiere recibido como Depósito en Garantía por parte de los Arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento respectivos.

ABC Leasing hará sus mejores esfuerzos para liquidar o volver a arrendar, tan pronto como sea posible, cualquier Bien Arrendado objeto de un Contrato de Arrendamiento que sea dado por terminado anticipadamente o rescindido por la actualización de algún evento de incumplimiento del Arrendatario respectivo en los términos del Contrato de Arrendamiento de que se trate. ABC Leasing deberá abstenerse de dar por terminado o rescindir cualquier Contrato de Arrendamiento sin causa justificada, a juicio del Administrador Maestro.

Cada nuevo Contrato de Arrendamiento que se celebre en sustitución del que se hubiere dado por terminado o rescindido en términos de la presente sección, deberá contener términos y condiciones sustancialmente iguales a las del contrato terminado o rescindido, en el entendido de que los Derechos al Cobro derivados de dicho nuevo contrato se considerarán transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso respectivo desde el momento en que el contrato respectivo sea identificado en la Lista Periódica correspondiente, en términos de lo establecido en el Contrato de Factoraje respectivo.

En el supuesto de que ABC Leasing no celebre un nuevo Contrato de Arrendamiento en sustitución del que se hubiere dado por terminado o rescindido, o no haya ejercido su opción de readquirir y haya pagado el precio de readquisición respectivo en los términos antes mencionados, según sea el caso, el Administrador Maestro notificará de dicha circunstancia al Fiduciario del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, con copia al Representante Común, para que dicho fiduciario lleve a cabo la venta del Bien Arrendado en los términos del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados respectivo y transmita el producto de dicha enajenación al Patrimonio del Fideicomiso, para ser aplicado conforme a lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso.

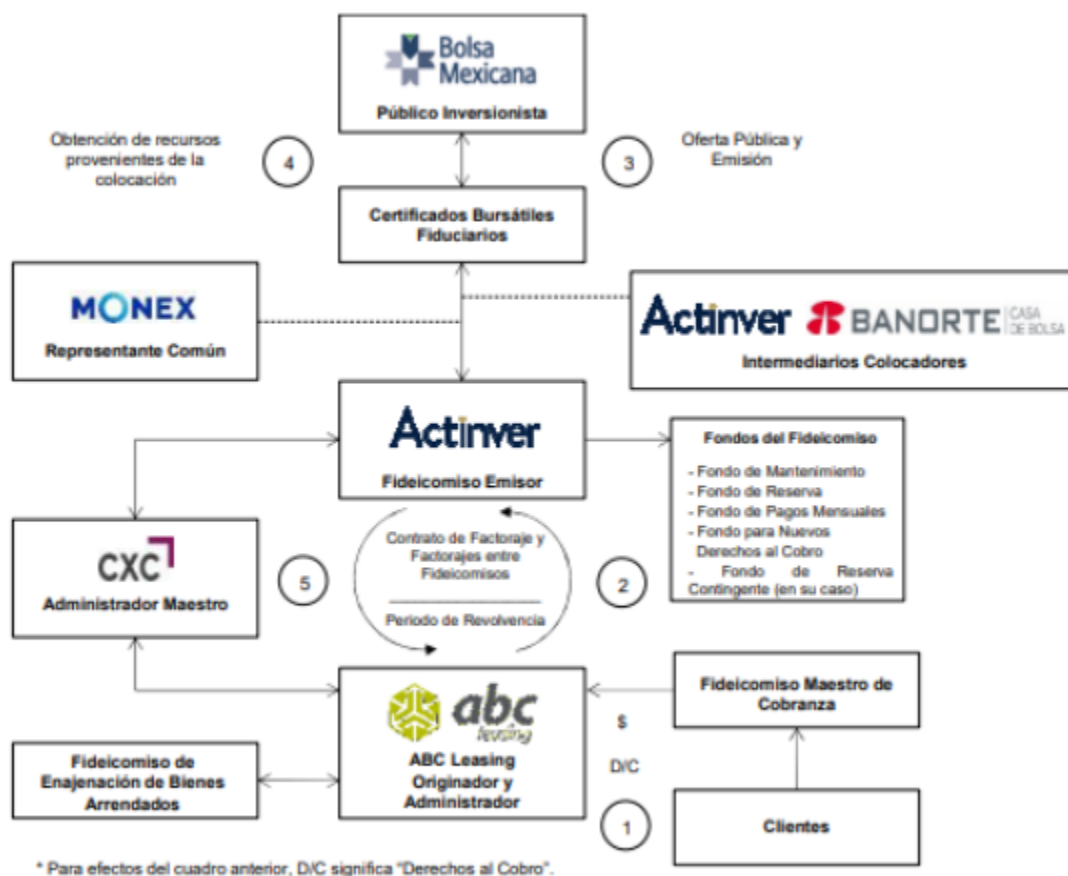
Respecto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme a cada Emisión al amparo del Programa, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Título respectivo, el pago del saldo insoluto de principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios deberá efectuarse a más tardar en la Fecha de Vencimiento de la Emisión correspondiente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate y hasta donde este alcance. Por lo tanto, el Fiduciario solo podrá incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento de la Emisión respectiva no cubre íntegramente el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Patrimonio del Fideicomiso constituye un patrimonio separado, independiente y autónomo del patrimonio del Fideicomitente y estará dedicado primordialmente a satisfacer las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme a este Programa, con exclusión de otros acreedores. El Patrimonio del Fideicomiso no forma parte del patrimonio de la institución bancaria que actúa en carácter de fiduciario de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

los Fideicomisos. El Patrimonio del Fideicomiso constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso y, por lo tanto, estará destinado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, hasta donde baste y alcance, y no podrá ser aplicado al pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos.

El siguiente cuadro presenta, a manera ilustrativa, el flujo de la operación:



1. El Fideicomitente celebra Contratos de Arrendamiento con sus Clientes. La cobranza de los Derechos al Cobro se llevará a cabo a través de cada Fideicomiso Maestro de Cobranza. El Fiduciario Maestro de Cobranza respectivo recibirá, como comisionista de cobro y depositario, las cantidades derivadas de la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos y las transmitirá a las Cuentas de Ingresos que correspondan, de conformidad con los que se establezca en el reporte de transferencias respectivo.

2. El Fideicomitente aportará inicialmente a cada Fideicomiso todos los Derechos al Cobro relacionados en la Lista Inicial y, posteriormente, los Derechos al Cobro que se identifiquen en las Listas Periódicas, derivados de los Contratos de Arrendamiento que celebre con sus Clientes y de la

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

enajenación de Bienes Arrendados a cada Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados, conforme a lo que se establezca en cada Fideicomiso, Contrato de Factoraje y Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados. El Fiduciario, en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso, conservará la propiedad de los Derechos al Cobro que le sean transmitidos por el Fideicomitente para que, con el flujo de la cobranza de dichos Derechos al Cobro, se cubran los Gastos de Mantenimiento, se restituyan el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Pagos Mensuales y el Fondo de Reserva, y se liquiden las cantidades de intereses y, una vez terminado el Periodo de Revolvencia, de principal que se adeuden a los Tenedores.

3. El Fiduciario podrá llevar a cabo Emisiones sucesivas de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de cada Fideicomiso.
4. El Fiduciario obtendrá los recursos provenientes de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios y los distribuirá en el orden de prelación que se establezca en cada Fideicomiso.
5. El Fideicomitente recibirá el pago de Contraprestaciones que el Fiduciario pagará con cantidades que se encuentren disponibles en el Fondo General y en el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro conforme a lo que se establezca en cada Fideicomiso y Contrato de Factoraje, por concepto de la transmisión de los Derechos al Cobro al Fideicomiso correspondiente.

Con posterioridad a la realización de cada Emisión, podrán celebrarse Contratos de Cobertura para cubrir fluctuaciones en la tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos, respecto de los cuales el Fiduciario será designado como beneficiario. El Fiduciario no contraerá obligación alguna en relación con dichos Contratos de Cobertura y la cobertura de tasa de interés amparada por los contratos referidos se mantendrá vigente durante la vigencia de la Emisión correspondiente. En virtud de la celebración de dichos contratos, a la Fecha de la Emisión de que se trate no habrá dependencia parcial del Fideicomitente ni de la contraparte de dichos Contratos de Cobertura.

PRINCIPALES EVENTOS RELEVANTES

Mayo 03, 2023 Canje de Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra AB&CCB 22, con motivo de la Primera Reapertura de la Emisión.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5264, hace del conocimiento del público inversionista que el día 11 de mayo de 2023 se llevará a cabo, ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., el canje del título que documenta la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra “AB&CCB 22” (la “Emisión”), en virtud de que, en esa misma fecha, se llevará a cabo la primera reapertura de la Emisión, mediante la emisión de certificados

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

bursátiles fiduciarios adicionales a los certificados bursátiles fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la Emisión; en el entendido de que el canje del título se llevará a cabo siempre y cuando dicha reapertura efectivamente se concrete.

Octubre 18, 2023 HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión AB&CCB 22.

La ratificación de la calificación para la Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra AB&CCB 221 (Serie Variable) se sustenta en la Mora Máxima (MM) que soporta la estructura en un escenario de estrés de 18.8%, lo que se compara con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 2.9% del portafolio originado por ABC Leasing2 , el cual incorpora tanto el producto PROCAAR como el producto Empresarial, lo que resulta de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 6.5x (vs. 20.0%, 2.1% y 9.5x en el análisis anterior). La disminución en la VTI se explica por un aumento en la TIH, en comparación al año anterior, así como una disminución en la MM por mayores tasas de interés por arriba de lo esperado en el análisis anterior. Asimismo, la Emisión ha presentado un Aforo por arriba del mínimo de 1.25x y del requerido de 1.27x, ya que en 2023 resultó de un aforo de 1.46x al corte de julio (vs. 1.34x en el análisis anterior).

Marzo 17, 2023 HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión AB&CCB 22 tras la reapertura que se pretende realizar por un monto de hasta P\$1,500m.

La ratificación de la calificación para la Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra AB&CCB 221 (Serie Variable) se sustenta en la Mora Máxima que soporta la Emisión en un escenario de estrés de 20.6%, que al compararse con la TIH de 2.6% del portafolio originado por ABC Leasing2, resulta en una VTI de 7.9x (vs. 20.0%, 2.1% y 9.5x en el análisis anterior). El presente análisis considera la reapertura por un monto de hasta P\$1,500m, lo que llevaría el monto total colocado a P\$2,731.5m. No obstante, la Emisión no presenta cambios en sus características como resultado del proceso de reapertura, manteniendo el nivel de aforo requerido de 1.27x y los Criterios de Elegibilidad, los fondos de reserva de intereses y mantenimiento, y las fortalezas operativas como la presencia de un Administrado Maestro, que será el encargado de validar la información proporcionada por ABC Leasing y de realizar las auditorías periódicas. Es importante mencionar que, en los nueve meses de vigencia observados, la Emisión muestra un adecuado desempeño en su aforo y sus niveles de cobranza.

Para mayor información favor de referirse a la publicación realizada por la calificadora en la página de internet de la BMV <https://www.bmv.com.mx/>

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A continuación, se presenta el resumen de la información financiera auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esas fechas. Nuestros estados financieros se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). El siguiente resumen se

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

debe leer junto con la información presentada en la sección “Estructura de la operación” y con nuestros estados financieros y notas relacionadas incluida en las secciones “Información financiera del fideicomiso” y “Anexos” del presente reporte anual.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido del 12 de abril al 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en pesos)

	2023	2022
Activo		
Corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo restringidos	60,322,948	54,477,567
Intereses por cobrar	8,644,410	8,607,001
Pagos Anticipados	439,541	-
No corriente		
Préstamo con colateral	1,214,971,813	1,209,754,177
Total del activo	1,284,378,712	1,272,838,745
Pasivo		
Corriente		
Cuentas por pagar	60,181,893	53,143,548
Intereses por pagar	8,644,410	8,607,001
No corriente		
Certificados bursátiles emitidos	1,214,971,813	1,209,754,177
Total del pasivo	1,283,798,116	1,271,504,726
Patrimonio:		
Patrimonio	1	1
Resultados acumulados	1,334,018	-
Resultado del ejercicio	(753,423)	1,334,018
Total del patrimonio	580,596	1,334,019
Total del pasivo y patrimonio	1,284,378,712	1,272,838,745

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estado de Resultados Integral
Al 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido del 12 de abril al 31 de diciembre de 2022
(cifras expresadas en pesos)

	2023	2022
Ingresos financieros	175,586,477	101,281,650
Gastos financieros	(171,788,395)	(99,243,381)
Margen Financiero	3,798,082	2,047,269
Gastos de administración	4,551,504	712,385
ISR de inversiones	1	866
Total de gastos de operación	(4,551,505)	(713,251)
Resultado neto	(753,423)	1,334,018

Factores de riesgo:

Los Tenedores deberán analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este reporte anual, los Documentos de la Emisión, Documentos de la Operación, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, al Administrador, al Administrador Maestro, al Fideicomitente o a los Deudores Hipotecarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos, que podrían tener un efecto adverso en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o en las personas anteriormente mencionadas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado. Los factores de riesgo que se describen a continuación son aplicables a cada una de las Emisiones, que se lleven a cabo al amparo del Programa, así como a cada uno de los Fideicomisos que se constituyan para llevarlas a cabo.

Factores de riesgo relacionados con la estructura de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso.

(a) Eventual falta de solvencia por parte del Fideicomiso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Todas las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán con cargo al Patrimonio de cada Fideicomiso. El Patrimonio de cada Fideicomiso estará constituido, principalmente, por los Derechos al Cobro, y constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por dicho Fideicomiso y, por lo tanto, estará destinado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, hasta donde baste y alcance, y no podrá ser aplicado al pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. Por lo tanto, en la medida en que los Deudores cumplan con sus obligaciones de pago derivadas de los Contratos de Arrendamiento, el Patrimonio de cada Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos.

Si en un momento dado el Patrimonio de algún Fideicomiso no fuese suficiente para pagar a los Tenedores íntegramente las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estos no tendrán recurso alguno en contra del Fideicomitente, del Fiduciario en su carácter de fiduciario de un Fideicomiso distinto, o de otras personas.

De conformidad con lo dispuesto por la LGTOC, el Fideicomitente únicamente garantizará al Fiduciario la existencia y legitimidad de los Derechos al Cobro que llegue a transmitir al Fiduciario conforme a cada Fideicomiso y Contrato de Factoraje, pero no garantizará la solvencia de los Deudores.

De conformidad con lo dispuesto por la LIC, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los Tenedores las cantidades que se les adeuden conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario conforme a cada Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo a su propio patrimonio, y no incurrirá en responsabilidad al respecto. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso de que los Deudores incumplieren con sus obligaciones de pago de los Derechos al Cobro, el Fideicomitente no estará obligado a sustituirlos por otros.

(b) Los Fideicomisos no son fideicomisos de garantía.

Los Fideicomisos que se constituyan al amparo del Programa serán fideicomisos irrevocables de emisión, administración y pago, por lo que no serán fideicomisos de garantía cuya finalidad sea garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

(c) Obligaciones limitadas de las personas participantes

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no serán garantizados ni avalados por ninguna persona, incluyendo el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador Maestro, el Administrador, el Agente Estructurador, los Intermediarios Colocadores, el Representante Común, el Auditor Externo, las Agencias Calificadoras o el

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

asesor legal independiente. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso respectivo. Adicionalmente, las personas antes mencionadas no asumen ninguna responsabilidad por los niveles de ingresos que efectivamente se presenten durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Tampoco garantizan, directa o indirectamente o de cualquier otra manera, ninguna Emisión, ni otorgarán garantías o avales.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no tendrán acción alguna en contra del Fideicomitente derivada de los Fideicomisos o de los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Si el Fideicomitente incumpliera alguna de sus obligaciones conforme a cualquier Fideicomiso, el Fiduciario solo tendrá el derecho a exigir el cumplimiento y ejercer las acciones legales correspondientes.

(d) Notificaciones a Deudores; el Fideicomitente y el Administrador como depositarios y comisionistas.

Conforme a los Documentos de la Operación, el Fideicomitente deberá notificar a los Deudores la transmisión de los Derechos al Cobro, e instruir a los Deudores para que depositen los pagos en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza o en las Cuentas de Ingresos del Fideicomiso de que se trate. En caso de que por cualquier razón las cantidades provenientes de Derechos al Cobro, o de las pólizas de seguro contratadas en relación con algún Bien Arrendado, continúen depositándose en cuentas a nombre del Fideicomitente, o de cualquier otra manera entregándose al Fideicomitente, al Administrador Maestro o al Administrador, estos últimos actuarán como depositarios y comisionistas y deberán entregar dichas cantidades al Fideicomiso o Fideicomiso Maestro de Cobranza correspondiente. El retraso o incumplimiento de estas obligaciones del Fideicomitente, del Administrador Maestro o del Administrador, puede afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, la capacidad de pago a los Tenedores.

Adicionalmente, los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo del Fideicomitente en caso de que no lleve a cabo las notificaciones a los Deudores, o lo haga fuera del plazo establecido para tal efecto en los Documentos de la Operación. Del mismo modo, los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo de los Deudores en caso de que estos no depositen los pagos correspondientes a los Derechos al Cobro Transmitidos en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza o en las Cuentas de Ingresos de los Fideicomisos, o lo hagan fuera de las fechas establecidas para tal efecto en los Contratos de Arrendamiento respectivos.

(e) Incumplimiento en las formalidades de la transmisión de los Derechos al Cobro al Fideicomiso.

Para perfeccionar la transmisión de los Derechos al Cobro al Fiduciario conforme a los Contratos de Factoraje, (i) el Fideicomitente tiene la obligación de notificar por escrito a los Deudores y solicitarles que depositen los pagos de los Derechos al Cobro en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza o en las Cuentas de Ingresos establecidas al efecto, y (ii) el Fiduciario debe llevar a cabo la inscripción de los Contratos de Fideicomiso, de los Contratos de Factoraje, de las Listas Iniciales y de las Listas Periódicas en el RUG, según corresponda, para lo cual contará con los servicios del Administrador Maestro, de un fedatario

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

público o de cualquier otro tercero especializado, conforme a lo señalado en los Documentos de la Operación. En caso de que no se notifique a los Deudores la transmisión de los Derechos al Cobro en la forma prevista en la LGTOC, o estos se opongan a la transmisión, o no se lleve a cabo la inscripción de los Contratos de Fideicomiso, de los Contratos de Factoraje, de las Listas Iniciales y de las Listas Periódicas en el RUG, según corresponda, la transmisión no surtirá efectos contra los Deudores o terceros, respectivamente, por lo que existe el riesgo de que en ese caso el Patrimonio del Fideicomiso se vea afectado negativamente, lo cual podría resultar en la falta de recursos suficientes para hacer pagos de principal e intereses a los Tenedores. De igual manera, en caso de que el Fideicomitente no entregue en un plazo razonable la documentación necesaria para exigir el pago de los Derechos al Cobro, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

(f) Entrega de documentación en poder del Fideicomitente

Conforme a los Documentos de la Operación, el Fideicomitente, en su carácter de Administrador, será considerado como depositario de los Contratos de Arrendamiento, de los Pagarés y demás documentación original (física o electrónica) relacionada con los Derechos al Cobro Transmitidos. Si fuese necesario exigir a los Deudores el pago de los Derechos al Cobro Transmitidos en caso de incumplimiento, sería necesario que el Fideicomitente entregue cierta documentación (entre ella, los Pagarés) al Fiduciario o a quien realice dicho cobro. A su vez, en caso de que el Fideicomitente, en su carácter de Administrador, sea sustituido por un Administrador Sustituto, deberá entregar al Fiduciario o al Administrador Sustituto respectivo toda la documentación relacionada con los Derechos al Cobro Transmitidos que se encuentre en su posesión. De igual manera, en caso de cualquier incumplimiento, el Fiduciario requerirá del Fideicomitente, en su carácter de administrador y depositario, para tener acceso a los Contratos de Arrendamiento y demás documentación. En caso de que el Fideicomitente no entregue en un plazo razonable la documentación necesaria, o si dicha documentación se daña, destruye, extravía o desaparece, la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos podría retrasarse y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

(g) Prelación de pagos; Subordinación.

De conformidad con los términos de cada Fideicomiso, las cantidades y recursos que provengan de los Derechos al Cobro Transmitidos que formen parte del Fondo General, así como cualquier otra cantidad que por cualquier concepto integre el Patrimonio del Fideicomiso respectivo, deberán aplicarse conforme al orden de prelación establecido en el Fideicomiso de que se trate. Por tanto, los pagos de intereses están subordinados al pago de los Gastos de Mantenimiento, y los pagos de principal están subordinados a la restitución de las cantidades que deban mantenerse en el Fondo de Mantenimiento y el Fondo de Reserva. En caso de presentarse incrementos sustanciales en las cantidades que deban dedicarse a los conceptos señalados, podría provocarse una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(h) Fideicomiso Maestro de Cobranza.

La cobranza de los Derechos al Cobro que se transmitan a cada Fideicomiso se llevará a cabo a través de un Fideicomiso Maestro de Cobranza. El Fiduciario Maestro de Cobranza, en los términos del contrato respectivo, recibirá la cobranza de todos los Derechos al Cobro transmitidos al patrimonio de cada uno de los Fideicomisos que se constituyan para llevar a cabo emisiones al amparo del Programa y deberá transmitir las cantidades que le correspondan a cada Fideicomiso de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador Maestro. En caso de que el Fiduciario Maestro de Cobranza o el Administrador Maestro por cualquier motivo, incluyendo el supuesto de que las constancias de derechos fideicomisarios en primer lugar conforme al Fideicomiso Maestro de Cobranza no sean emitidas, o los Derechos al Cobro Transmitidos no sean identificados, adecuada u oportunamente, no identifiquen apropiadamente las cantidades que correspondan a cada Fideicomiso como resultado de la cobranza de los Derechos al Cobro que le hayan sido transmitidos o por cualquier otra razón el Fideicomiso Maestro de Cobranza no lleve a cabo las distribuciones que correspondan o no lo haga oportunamente, el Patrimonio de los Fideicomisos podría verse afectado y, en consecuencia, su habilidad de llevar a cabo el pago de las cantidades que adeuden conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios que hayan emitido. Adicionalmente, los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo del Fiduciario Maestro de Cobranza en caso de que no entregue las cantidades que reciba de los Derechos al Cobro, o lo haga fuera del plazo establecido para tal efecto en el Fideicomiso Maestro de Cobranza.

(i) Restablecimiento del Aforo

De conformidad con los Contratos de Factoraje, en caso de que en cualquier Fecha de Corte el Aforo sea menor al Aforo Mínimo, el Fideicomitente podrá, sin estar obligado a ello, hacer aportaciones adicionales en efectivo o en Derechos al Cobro al Patrimonio del Fideicomiso que corresponda, de tal forma que, después de que surta efectos 38. dicha aportación adicional, el Aforo sea igual o mayor al Aforo Mínimo. Si en alguna Fecha de Corte el Aforo llegare a ser menor al Aforo Mínimo y el Fideicomitente no ejerciera su derecho de realizar aportaciones adicionales conforme a lo anterior, el Fideicomiso de que se trate podría no tener los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a su cargo.

Riesgos resultantes de un concurso mercantil del Fideicomitente.

En caso de que por cualquier motivo el Fideicomitente se viere sujeto a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno de sus acreedores impugne la transmisión de los Derechos al Cobro por motivos diversos, incluyendo el argumento de que la Contraprestación que recibió por los Derechos al Cobro no hubiere sido en términos de mercado y la transmisión se pueda considerar como una operación en fraude de acreedores. Los acreedores en dicho procedimiento podrán intentar impedir las distribuciones de efectivo por parte del Fideicomiso Maestro de Cobranza. Adicionalmente, en el supuesto de que se presente un procedimiento de concurso mercantil en contra del Fideicomitente, los acreedores de este podrían cuestionar la validez de las cesiones efectuadas dentro de los últimos 270 días (o cualquier periodo superior que determine el juez competente).

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Recientemente el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer circuito emitió una sentencia en relación con el amparo en revisión 96/2015, en la que indicó que los derechos al cobro transmitidos a cierto tipo de fideicomisos de garantía o fuente de pago no deben mantenerse separados del resto de los activos de los cedentes o fideicomitentes disponibles para hacer frente a sus obligaciones en caso de concurso mercantil o quiebra. Cabe mencionar que dicha sentencia no constituye jurisprudencia ni es de aplicación general.

Un procedimiento para anular la transmisión en caso de concurso mercantil del Fideicomitente, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Por otra parte, para recuperar aquellos Derechos al Cobro Transmitidos o cantidades provenientes de estos que por cualquier razón se encuentren en posesión del Fideicomitente, el Fiduciario tendría que ejercer una acción de separación dentro del procedimiento de concurso mercantil. De igual manera, si se intentare considerar al patrimonio del Fideicomiso Maestro de Cobranza como parte de la masa del concurso mercantil, el fiduciario del mismo tendría que ejercer una acción de separación. Dicha situación podría enfrentar oposición de otros acreedores y afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate para el pago de intereses y para la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Términos y condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(a) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Actualmente, no existe un mercado secundario con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida su oferta y colocación. El precio al que se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, y las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenarlos en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios o que, si este se desarrolla, otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para mantener los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario, ni el Administrador Maestro, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios, ni garantizan que este se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

(b) Riesgo de reducción de calificaciones en caso de que no se celebren los Contratos de Cobertura.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las calificaciones que serán emitidas por las Agencias Calificadoras en relación con las Emisiones al amparo del Programa podrán contemplar entre los factores que dichas agencias analizarán para la emisión de las mismas la celebración de uno o más Contratos de Cobertura a partir de la Fecha de la Emisión correspondiente. En caso de que dichos contratos no fueren celebrados, las Agencias Calificadoras podrían reducir las calificaciones otorgadas a la Emisión respectiva.

(c) Riesgo de reinversión; Amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán prever la posibilidad de ser amortizados anticipadamente. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede darse por Eventos de Amortización Parcial Anticipada, por Amortización Anticipada Voluntaria, por Eventos de Amortización Acelerada o por Eventos de Incumplimiento. De llegar a presentarse la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por cualquiera de los supuestos antes mencionados, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrían no poder invertir los recursos que reciban como producto de dicha amortización anticipada, en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los ofrecidos por los Certificados Bursátiles Fiduciarios. A su vez, en caso de una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con motivo de un Evento de Amortización Parcial Anticipada, de un Evento de Amortización Acelerada o de un Evento de Incumplimiento, no aplicará el pago de prima o premio alguno en favor de los Tenedores respectivos.

Adicionalmente, en caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios prevean la posibilidad de ser amortizados anticipadamente, el Fideicomitente tendría el derecho de hacer aportaciones adicionales al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, directamente o a través de una Parte Relacionada del Fideicomitente o de un Fideicomiso distinto al Fideicomiso emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se traten, para llevar a cabo dichas amortizaciones anticipadas, sin estar obligados a ello. A esta fecha no es posible determinar exactamente qué Personas distintas del Fideicomitente podrían aportar activos a los Fideicomisos para efectos de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, ni los supuestos específicos o condiciones conforme a las cuales podrían tener lugar dichas aportaciones

El incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones de divulgar o reportar información a la CNBV y a la BMV y demás autoridades en caso de que se llegara a actualizar un supuesto de dependencia total o parcial de las obligaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras, respecto de algún Deudor o cualquier otro tercero, es un Evento de Amortización Acelerada y podría resultar en la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Cada Fideicomiso contemplará como un Evento de Amortización Acelerada el hecho de que el adeudo de un Deudor o cualquier otro tercero en lo individual represente 20% o más del saldo total insoluto de los Derechos al Cobro Transmitidos, o de que se actualice cualquier otro supuesto de dependencia total o parcial previsto en la LMV, la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición legal aplicable, y el Fiduciario no cumpla con los requisitos de presentación o divulgación de información establecidos en dichas disposiciones legales, respecto del Deudor o la Persona respectiva. A efecto de evitar que se actualice este Evento de Amortización

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acelerada, el Fideicomitente tiene el derecho, mas no la obligación, de readquirir la totalidad o una parte de los Derechos al Cobro respectivos conforme a las reglas aplicables a los Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria. Sin embargo, en caso de que el Fideicomitente no adquiriera los Derechos al Cobro respectivos para evitar que se actualice este Evento de Amortización Acelerada, entonces se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrían no poder invertir los recursos que reciban como producto de dicha amortización anticipada, en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los ofrecidos por los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ningún tercero realizó ni realizará un avalúo respecto de los Derechos al Cobro que se transmitirán a cada Fideicomiso.

Ningún tercero realizó ni realizará un avalúo respecto de los Derechos al Cobro que se transmitirán a cada Fideicomiso. El producto de los Derechos al Cobro podría ser insuficiente para el pago por parte del Fiduciario de las Obligaciones de la Emisión, incluyendo el pago de principal o de intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Auditor Externo no llevará a cabo revisiones ni clasificaciones de los Derechos al Cobro que el Fideicomitente transmitirá a los Fideicomisos.

Los servicios que prestará el Auditor Externo no incluyen la revisión ni la clasificación de los Derechos al Cobro que el Fideicomitente transmitirá a los Fideicomisos. En virtud de lo anterior, podrían existir diferencias en el Patrimonio de los Fideicomisos cuando el Auditor Externo lleve a cabo la revisión de los estados financieros de los Fideicomisos, en caso de que el Patrimonio de algún Fideicomiso cuente con menos recursos de los originalmente contemplados, y esto podría afectar de forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Riesgo operativo de los Fideicomisos.

Existe la posibilidad de que los controles internos de los Fideicomisos o de los Fideicomisos Maestros de Cobranza fallen o tengan deficiencias derivadas, entre otras cosas, de errores del fiduciario respectivo en la operación de cualquiera de dichos fideicomisos, del Administrador Maestro o del Administrador en el procesamiento, almacenamiento y transmisión de la información relacionada con los Derechos al Cobro, fraudes o robos de las personas encargadas de operar cada fideicomiso, o fallas en la tecnología aplicada para procesar la información relacionada con los Derechos al Cobro. Cualquiera de dichos eventos podría resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Incumplimiento de la obligación de entrega de información periódica a la BMV y a la CNBV.

Una vez autorizado el Programa, la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y el listado de los mismos en el listado correspondiente de la BMV, el Fiduciario estará obligado a

proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, así como ciertos eventos relevantes, en términos de la legislación bursátil aplicable. El incumplimiento a la obligación antes señalada podría dar lugar a que la CNBV o la BMV apliquen las sanciones correspondientes de acuerdo con la LMV o el Reglamento Interior de la BMV, lo que podría afectar de manera negativa la inscripción en el RNV o el listado en la BMV de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La aportación de Derechos al Cobro al Patrimonio de los Fideicomisos podría estar sujeta al pago de ciertos adeudos y a la liberación de ciertos gravámenes.

Es posible que al momento de llevar a cabo alguna de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciario al amparo del Programa, algunos de los Derechos al Cobro que respaldarán dichas Emisiones se encuentren garantizando el pago de deuda contratada previamente por el Fideicomitente, por lo que, de acuerdo con lo que se establezca en cada 41. Fideicomiso, una porción de los fondos que se obtengan de la Emisión respectiva serán utilizados para pagar en su totalidad dicha deuda, a efecto de estar en posibilidad de liberar la totalidad de los Derechos al Cobro para que estos sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso respectivo. En el supuesto antes mencionado, el Suplemento correspondiente describirá en detalle el monto que representa la deuda que será pagada con los recursos provenientes de la Emisión de que se trate y el porcentaje que el monto de los Derechos al Cobro que garantiza dicha deuda representa en el monto total de los Derechos al Cobro que respaldan la Emisión correspondiente. En caso de que, por cualquier motivo, la deuda respectiva no fuera pagada en su totalidad y, por lo tanto, no fuera posible transmitir los Derechos al Cobro correspondientes al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate, el Patrimonio del Fideicomiso se vería afectado y, en consecuencia, la habilidad del Fiduciario del Fideicomiso respectivo de realizar el pago de las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Documentos de la Operación no establecen que los miembros del Comité de Emisión y del Comité Técnico de cada Fideicomiso deban tener el carácter de independientes. A su vez, el presidente del Comité Técnico de cada Fideicomiso no tendrá voto de calidad.

Los Documentos de la Operación no establecen que los miembros del Comité de Emisión y del Comité Técnico de cada Fideicomiso deban tener el carácter de independientes. A su vez, los Documentos de la Operación establecerán que el presidente del Comité Técnico de cada Fideicomiso no tendrá voto de calidad. Lo anterior podría repercutir en el funcionamiento de dichos comités y afectar adversamente el Patrimonio de los Fideicomisos y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Fiduciario (en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos), o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única de Emisoras establece que el Representante Común puede, pero no tienen

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

la obligación de, realizar visitas o revisiones a las personas antes referidas para verificar el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Al ser una facultad, mas no una obligación, del Representante Común el solicitar la información y documentación, así como realizar las visitas o revisiones antes referidas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información o documentación, ni realice dichas visitas o revisiones.

Las obligaciones de verificación del Representante Común serán cumplidas a través de la información que le sea proporcionada.

Conforme a la Circular Única de Emisoras y los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, de las obligaciones a su cargo en dichos Títulos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa del Fiduciario derivadas de la Emisión respectiva, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Para ello, el Representante Común, conforme a las facultades previstas en los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario señaladas anteriormente.

Por lo anterior, en la medida en que el Fiduciario, sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no proporcionen información veraz, completa, suficiente y oportuna, la verificación del Representante Común podría ser incorrecta, incompleta, no exhaustiva o no oportuna.

El Fiduciario no tendrá la obligación de verificar la autenticidad de los reportes o cualquier otro documento e información que se le proporcione.

De conformidad con los Contratos de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá, entre otras, la obligación de solicitar a la Persona que corresponda los informes, reportes y demás información y documentación que requiera para el mejor cumplimiento de los fines de cada Fideicomiso, y verificar que efectivamente dicha información y documentación le sea proporcionada; sin embargo, el Fiduciario no tendrá la obligación de verificar la autenticidad de dicha información y documentación. No obstante, lo anterior, en caso de que el Fiduciario detecte un error evidente o inconsistencia en la información que le sea proporcionada, deberá notificarlo inmediatamente a la Persona responsable con la finalidad de que dicha información sea revisada y, en su caso, corregida.

Emisiones subsecuentes al amparo de los Fideicomisos y Reaperturas.

El Fiduciario podría realizar emisiones subsecuentes al amparo de cada Fideicomiso, así como Reaperturas al amparo de cualquier Emisión sin requerir la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fiduciarios respectivos. En el caso de emisiones subsecuentes de certificados bursátiles fiduciarios, el Comité de Emisión respectivo podrá instruir al Fiduciario de que se trate para que este celebre los convenios y cualquier otro documento que sea necesario para llevar a cabo las emisiones subsecuentes y las modificaciones que resulten necesarias o convenientes a los Documentos de la Operación correspondientes. En el caso de Reaperturas al amparo de cualquier Emisión, el Comité de Emisión respectivo podrá instruir al Fiduciario para que este celebre los documentos que sean necesarios para llevar a cabo dichas Reaperturas.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, la cual actuará como Intermediario Colocador, y el Fiduciario forman parte del mismo grupo empresarial.

En virtud de que Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, la cual actuará como Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa, es una entidad financiera que pertenece al mismo grupo empresarial que el Fiduciario, podría tener un interés adicional en las Emisiones; sin perjuicio de lo anterior, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte también actuará como Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa.

Los Bienes Arrendados no garantizarán las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Bienes Arrendados no garantizarán de modo alguno las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emita cada Fideicomiso.

Factores de riesgo relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Derechos al Cobro.

Posibles incumplimientos de los Deudores.

Si cualquier Deudor se rehusare o por cualquier causa dejare de cumplir con sus obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento, el Patrimonio de los Fideicomisos podría verse afectado. En el caso de que debido a dichos incumplimientos, el Administrador o el Administrador Sustituto tengan que gestionar el pago de dichos contratos por medio de procesos judiciales, la duración y el resultado de dichos procesos también podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Adicionalmente, algunos de los Derechos al Cobro derivan de contratos celebrados con personas físicas. En caso de que alguna de dichas personas falleciere, ello podría resultar en una disminución de los recursos disponibles para realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Posible falta de solvencia de los Deudores.

Los pagos realizados por los Deudores al amparo de los Contratos de Arrendamiento constituirán la fuente principal de recursos de los Fideicomisos y de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cumplimiento de las obligaciones de los Deudores conforme a dichos contratos depende de varios factores. Cualquier incremento en los niveles de incumplimiento o mora de los Deudores resultará en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y podría resultar en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que, debido a dichos incumplimientos, el Administrador o el Administrador Sustituto tengan que gestionar el pago de dichos Contratos de Arrendamiento, o la ejecución de las Garantías, por medio de procesos judiciales, la duración y el resultado de dichos procesos también podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por tanto, provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Si los Deudores incumplen con sus obligaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento podría darse el caso de que el Administrador o el Administrador Sustituto no pudieran, de forma inmediata, recuperar la posesión física de los Bienes Arrendados. Los procesos judiciales para recuperar un bien arrendado son generalmente largos y podrían resultar en pérdidas para los Fideicomisos y los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Asimismo, en caso de que un Deudor persona moral sea declarado en concurso mercantil, además de la posibilidad de que el Deudor caiga en mora conforme a lo descrito arriba, el Contrato de Arrendamiento respectivo podría darse por terminado anticipadamente. En dicho supuesto, la recuperación judicial de los saldos adeudados al amparo del Contrato de Arrendamiento respectivo podría retrasarse y afectar el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate y, por tanto, poner en riesgo el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Dificultades en la Recuperación de Bienes Arrendados.

Conforme a los Documentos de la Operación, en caso de terminación de un Contrato de Arrendamiento por cualquier causa, los Bienes Arrendados deben recuperarse y darse en arrendamiento a algún tercero, o bien, venderse en cuyo caso el producto de la venta debe utilizarse para satisfacer las obligaciones de pago derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Podría darse el caso que el Administrador o el Administrador Sustituto no puedan recuperar la posesión física de los Bienes Arrendados. Los procesos judiciales para recuperar un bien arrendado son generalmente largos y no hay certidumbre de éxito, por lo que podrían afectar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso respectivo y, por lo tanto, la posibilidad de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

De igual manera, en el caso que los Clientes que se encuentren en posesión de los Bienes Arrendados enajenen de manera indebida los Bienes Arrendados a terceros de buena fe, la recuperación de dichos Bienes Arrendados podría complicarse y tendría que intentarse mediante las vías y los procedimientos judiciales correspondientes, lo que podría tomar tiempo y provocar una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y, en consecuencia, resultar en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ausencia de revisión de un Auditor Externo o de un auditor independiente sobre el historial de los Derechos al Cobro.

En virtud de que no habrá revisión de un auditor independiente sobre el desempeño histórico de los Derechos al Cobro a ser aportados a cada Fideicomiso, que también verifique el cumplimiento de los criterios y requisitos necesarios para la celebración de los Contratos de Arrendamiento, no existe seguridad de un posible comportamiento o tendencia de los flujos derivados de dichos contratos. Diferencias significativas en el comportamiento de la cartera de Derechos al Cobro podrían tener como resultado que el Patrimonio de cualquier Fideicomiso no sea suficiente para que el Fiduciario del Fideicomiso de que se trate pueda hacer frente a sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Competencia potencial.

La renta de los Bienes Arrendados por parte del Fideicomitente está expuesta a la competencia directa de otras empresas que ofrecen el mismo servicio en las mismas zonas de influencia. El efecto de dicha situación podría resultar en una baja en la demanda de renta de Bienes Arrendados propiedad del Fideicomitente o bien que los contratos existentes no puedan ser renovados fácilmente. Una baja en la demanda de renta de Bienes Arrendados por parte de nuevos Clientes o la incapacidad del Fideicomitente para renovar Contratos de Arrendamiento podría tener consecuencias negativas en el pago oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Riesgo de pago de las pólizas de seguro.

Los Contratos de Arrendamiento establecen que los Clientes o el Fideicomitente contratarán seguros para cubrir los riesgos de los Bienes Arrendados, tales como la pérdida de los mismos o daños a terceros, y que el pago de dichos seguros correrá a cargo de los Clientes respectivos. El Fideicomitente no puede garantizar que dichos seguros se contratarán o que los Clientes cubrirán los pagos de los seguros que se hayan contratado, ni que los mismos se mantendrán vigentes o sean suficientes para cubrir cualquier siniestro que sufran los Bienes Arrendados.

En caso de que dichos seguros sobre los Bienes Arrendados no hayan sido contratados o no se mantengan vigentes y ocurra un siniestro que afecte a los Bienes Arrendados, la recuperación de los mismos podría verse disminuida y, por lo tanto, resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y de principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Adicionalmente, en caso de que se presente cualquier siniestro respecto de los Bienes Arrendados, la recuperación de los montos necesarios para llevar a cabo la reparación o, en su caso, la indemnización respectiva dependerá del reconocimiento de la procedencia de la indemnización por parte de la aseguradora respectiva.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información histórica individualizada respecto de los Contratos de Arrendamiento.

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, pagos por adelantado y retrasos en el pago de Contratos de Arrendamiento, ni el Fideicomitente, ni el Administrador Maestro pueden asegurar que el comportamiento futuro de dichos contratos será consistente con el observado anteriormente. Los posibles Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el presente reporte anual.

Desastres naturales o accidentes.

En caso de presentarse algún desastre natural o algún accidente en los lugares en que están ubicadas las oficinas o lugares en los que se localizan el Fideicomitente, los Deudores o los Bienes Arrendados, los Derechos al Cobro respectivos podrían verse afectados y poner en riesgo el pago oportuno de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Aumento en los costos de mantenimiento de los Bienes Arrendados.

Los costos de mantenimiento de los Bienes Arrendados objeto de los Contratos de Arrendamiento pueden verse afectados por los incrementos que podrían darse en los costos de los servicios que se contraten para su mantenimiento. Estos costos pueden verse impactados también por la situación económica general del país. Lo anterior podría generar el incumplimiento a las obligaciones de dar mantenimiento a los Bienes Arrendados de conformidad con los Contratos de Arrendamiento y resultar en la terminación anticipada de dichos contratos. Lo anterior podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por tanto, provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Términos y plazos de los Contratos de Arrendamiento.

Los Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos a los Fideicomisos contarán con distintos plazos que, en algunos casos, vencerán durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En virtud de lo anterior, el vencimiento de los plazos de dichos contratos o la terminación anticipada de los mismos podrían resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por tanto, provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Modificaciones a las Políticas de Crédito y Cobranza.

Como parte de los Requisitos de Elegibilidad, los Derechos al Cobro serán considerados Derechos al Cobro Elegibles siempre y cuando hayan sido generados conforme a las Políticas de Crédito y Cobranza. Si bien, el Fideicomitente no planea realizar cambios a dichas políticas en el corto plazo, es posible que en el futuro sea necesario ajustarlas para adaptarlas a las exigencias de los mercados en los que participa. Es posible que modificaciones que, en su caso, se den en las Políticas de Crédito y Cobranza tengan como resultado que un menor número de Derechos al Cobro sean considerados como Derechos al Cobro Elegibles y que, en consecuencia, mediante la aplicación de la fórmula del Aforo existan menos recursos disponibles para el

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente; también es posible que los procesos de cobranza resulten menos eficientes que los actualmente empleados y ello tenga como resultado que existan menos recursos disponibles en el Patrimonio de los Fideicomisos, lo que podría afectar a los Tenedores.

Posible dependencia de Deudores.

Aun cuando el Fideicomitente considera que existe una baja probabilidad que un mismo Deudor incumpla con todas las obligaciones derivadas de varios Contratos de Arrendamiento, existe la posibilidad que, en caso de que ello ocurra, se presente cierto grado de dependencia de Contratos de Arrendamiento celebrados con un solo Cliente o cuyas obligaciones de pago estén a cargo de un solo Deudor.

El incumplimiento por uno o más de los Deudores cuyos Derechos al Cobro representen una participación o concentración importante del saldo total de los Derechos al Cobro Transmitidos podría afectar el Patrimonio de los Fideicomisos.

En caso de que uno o más Deudores, cuyos Derechos al Cobro representen una participación o concentración importante del saldo total de los Derechos al Cobro Transmitidos a algún Fideicomiso, incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

La disminución en el valor de los Bienes Arrendados podría resultar en una insuficiente recuperación de los Derechos al Cobro

Los Derechos al Cobro dependen indirectamente del valor de los Bienes Arrendados. En caso de que el valor de los Bienes Arrendados disminuya por cualquier razón, incluyendo la falta de mantenimiento adecuado por los Clientes, y se tenga que realizar una recuperación judicial o extrajudicial de dichos Bienes Arrendados, y una venta de los mismos, el monto recuperable podría ser menor al esperado y al saldo insoluto de los Contratos de Arrendamiento respectivos, lo que reduciría los recursos disponibles para que el Fiduciario realice los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Desfase en el pago de los Derechos al Cobro.

Existe la posibilidad de que los Deudores se atrasen en los pagos de los Derechos al Cobro aportados a los Fideicomisos, lo cual podría resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por tanto, generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Derechos al Cobro que existan en el Patrimonio de los Fideicomisos y sean considerados como Derechos al Cobro Elegibles, podrían dejar de ser elegibles si con posterioridad dejan de reunir los Requisitos de Elegibilidad.

En caso de que Derechos al Cobro que existan en el Patrimonio de los Fideicomisos y sean considerados como Derechos al Cobro Elegibles dejen de reunir los Requisitos de Elegibilidad con posterioridad a haber sido considerados elegibles, dichos Derechos al Cobro dejarán de ser considerados Derechos al Cobro Elegibles. Sin embargo, el Fideicomitente podría ya haber recibido parcial o totalmente la Contraprestación por dichos

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Derechos al Cobro. En tal caso, con el propósito de compensar cualquier pago en exceso hecho al Fideicomitente, el saldo insoluto de dichos Derechos al Cobro dejará de ser considerado para efectos del cálculo del Aforo, con la consecuente reducción de las cantidades pagaderas al Fideicomitente. No obstante, lo anterior, dicha compensación será paulatina y dependerá de las cantidades en efectivo y Derechos al Cobro Elegibles que el Fideicomiso de que se trate continúe recibiendo. No existe obligación a cargo del Fideicomitente de sustituir Derechos al Cobro que dejen de reunir los Requisitos de Elegibilidad con posterioridad a su transmisión al Patrimonio de los Fideicomisos.

Factores de riesgo específicos del Fideicomitente y de la industria de arrendamiento.

Habilidad para generar nuevos Derechos al Cobro

Según corresponda en cada Emisión, una parte importante de los recursos que el Fiduciario reciba de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los cuales corresponden a las cantidades en efectivo que podrían permanecer en las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos conforme a lo que se describa en el Suplemento respectivo, para ser destinados a los fines establecidos en los Fideicomisos y Contratos de Factoraje), así como el producto de la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, serán utilizados durante el Periodo de Revolvencia, entre otras cosas, para pagar las Contraprestaciones por los nuevos Derechos al Cobro que el Fiduciario adquiera del Fideicomitente en términos de los Contratos de Factoraje. Si durante la vigencia de las Emisiones, la capacidad del Fideicomitente para continuar generando y aportando Derechos al Cobro o transmitiendo cantidades en efectivo al Patrimonio de los Fideicomisos se ve disminuida por algún motivo, ello podría tener como resultado que el Patrimonio de los Fideicomisos cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Nivel de incumplimiento de los arrendamientos otorgados que conforman la cartera del Fideicomitente.

El incumplimiento de los arrendamientos otorgados que conforman la cartera del Fideicomitente podría afectar negativamente a los Fideicomisos. El Fideicomitente no puede asegurar que será capaz de controlar y reducir efectivamente el número de Derechos al Cobro incobrables en su cartera total. En particular, la cantidad de sus Derechos al Cobro en incumplimiento podría incrementarse en el futuro como resultado del crecimiento de su cartera total, incluyendo factores fuera de su control, tales como el impacto de las tendencias macroeconómicas y acontecimientos políticos y sociales que afecten a México, acontecimientos que afecten industrias específicas y desastres naturales, lo cual podría afectar adversamente la situación financiera de los Fideicomisos.

La actividad del arrendamiento puro no está regulada.

Existe un riesgo específico en el caso de las arrendadoras puras, ya que no están sujetas a una supervisión específica por parte de alguna autoridad en especial, por lo que no tienen requisitos en cuanto al nivel de capitalización, ni a la estructura financiera que deban observar. Asimismo, tampoco están obligadas a reportar su información financiera trimestral o anual a ninguna autoridad.

El deterioro de la situación financiera del Fideicomitente podría afectar negativamente sus operaciones, lo que podría resultar en una generación de Derechos al Cobro distinta de la esperada, lo que, a su vez, podría tener como resultado que el Patrimonio de los Fideicomisos no sea suficiente para que el Fiduciario de los mismos pueda hacer frente a sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Disminución en la demanda de Bienes Arrendados.

En la medida que la economía reporte un crecimiento positivo y se genere inversión empresarial, la demanda por Bienes Arrendados podrá mostrar un desarrollo. Sin embargo, en caso de que continúe la desaceleración económica en el futuro, esto podría impactar adversamente la demanda por invertir en este tipo de equipos y, por tanto, en la contratación de esquemas de arrendamiento puro, afectándose así las posibilidades de crecimiento y rentabilidad del Fideicomitente.

El Fideicomitente podría requerir capital adicional u otras fuentes de fondeo en el futuro, y podría no obtener dicho capital o fondeo en condiciones aceptables, o no obtenerlo del todo.

El Fideicomitente podría requerir capital adicional en el futuro para mantener sus operaciones de manera competitiva o expandirlas. La capacidad para obtener capital adicional en el futuro se encuentra sujeta a una diversidad de circunstancias, incluyendo la posición financiera futura, resultados de operaciones y flujos de efectivo del Fideicomitente, condiciones generales del mercado y condiciones económicas, políticas sociales o de otro tipo en México. No puede asegurarse que el Fideicomitente estará en posibilidades de obtener capital adicional en el tiempo deseado o en condiciones aceptables. Dicha imposibilidad podría afectar adversamente la situación financiera de los Fideicomisos.

Dependencia de un segmento de negocio.

La principal unidad de negocio del Fideicomitente es el arrendamiento; al cierre de 2021, esta unidad representó el 100% de la cartera del Fideicomitente. La situación financiera y resultados de operación del Fideicomitente depende casi en su totalidad del desempeño de esta unidad de negocio, por lo que cualquier disminución significativa en la demanda de este segmento de mercado o la materialización de cualquier riesgo sistémico podrían afectar de forma material y adversa los resultados y la situación financiera del Fideicomitente y la de los Fideicomisos.

Mercado en el que participa el Fideicomitente.

El riesgo que presenta el mercado se basa primordialmente en la estabilidad económica del país, que está sujeta a afectación, ya sea por devaluaciones en nuestra moneda, o bien, por incrementos en los índices de inflación, los cuales inciden directamente en la volatilidad de las tasas de interés y los precios de los bienes y servicios. Si las operaciones del Fideicomitente, las cuales están concentradas en México, no marchan conforme a la planeación y estrategias diseñadas, esto podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomitente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Fideicomitente está expuesto a riesgos operativos y su desempeño depende en gran medida de sus funcionarios clave y consejeros.

El Fideicomitente está expuesto al riesgo de pérdidas directas o indirectas que se generen por fallas en su proceso interno, en su personal o en su sistema. No puede asegurarse que las políticas y procesos que sigue el Fideicomitente para reducir dichas pérdidas lleguen a ser efectivas y, en caso de que las mismas no logren su objetivo, la situación financiera de los Fideicomisos podría verse afectada adversamente.

Asimismo, el Fideicomitente considera que sus operaciones son dirigidas por un experimentado equipo de funcionarios, sin embargo, el desempeño operativo del Fideicomitente depende en gran medida de los esfuerzos, habilidades y experiencia de sus funcionarios clave y consejeros. La pérdida de los servicios de estas personas podría tener un efecto adverso sobre las actividades y resultados del Fideicomitente, debido a su conocimiento y presencia en el sector.

Incumplimiento de las obligaciones fiscales por parte del Fideicomitente.

El cumplimiento de las obligaciones de pago de carácter fiscal que puedan derivar de la transmisión de Derechos al Cobro al Patrimonio de los Fideicomisos y, en general, de la ejecución de los fines de los Fideicomisos, con excepción del cumplimiento de obligaciones de carácter fiscal relacionadas con los impuestos a cargo de los Tenedores, incluido el pago de los mismos, será de estricta responsabilidad del Fideicomitente, quien deberá acreditar al Fiduciario dicho cumplimiento para los efectos legales conducentes. En caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegue a existir una carga fiscal con respecto a los Fideicomisos, estas también serán estricta responsabilidad del Fideicomitente.

En caso de que, por cualquier motivo, las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario, en su carácter de fiduciario en cualquiera de los Fideicomisos, el pago correspondiente se cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo. En caso de que las cantidades así pagadas no se restituyan al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate, podrían no existir recursos suficientes para cumplir con las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Factores de riesgo relacionados con los servicios de administración y con la cobranza de Derechos al Cobro por parte del Administrador Maestro y del Administrador.

(a) Dificultad de sustituir al Administrador Maestro.

El Administrador Maestro únicamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración si existe una causa de terminación conforme a lo establecido en dicho contrato y dicha causa no es subsanada dentro de los plazos establecidos en el mismo. Dicha terminación deberá realizarse mediante notificación por escrito entregada al Fiduciario y al Fideicomitente, con copia al Representante Común, al Comité Técnico del Fideicomiso que corresponda y a las Agencias Calificadoras, con por lo menos 180 días naturales de anticipación a la fecha de terminación. La terminación solo será efectiva si al término de 60 días naturales contados a partir de la fecha en que el plazo para subsanar el incumplimiento de que se trate haya expirado, el Administrador Maestro ha identificado a un Administrador Maestro Sustituto, que resulte

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

aceptable para el Fideicomitente y los Comités Técnicos respectivos, y le haya proporcionado la capacitación necesaria a dicho Administrador Maestro Sustituto. Existe la posibilidad de que dentro del término de 60 días naturales antes referido, el Administrador Maestro no haya identificado o seleccionado a algún Administrador Maestro Sustituto que resulte aceptable para el Fideicomitente y los Comités Técnicos respectivos, lo cual constituiría un Evento de Amortización Acelerada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fiduciario y el Fideicomitente también pueden dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración si existe incumplimiento del Administrador Maestro, mediante notificación por escrito con 30 días naturales de anticipación. La terminación solo surte efectos si se localiza, aprueba y entrena un Administrador Maestro Sustituto en los términos referidos en el párrafo anterior. En caso de que no se logre lo anterior, ocurrirá un Evento de Amortización Acelerada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso de que el Administrador Maestro tenga que ser sustituido por otra entidad que tome a su cargo la responsabilidad de la administración maestra, existe el riesgo de que no sea posible identificar a un Administrador Maestro Sustituto adecuado, o de que el candidato seleccionado no acepte llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos al Cobro en los mismos términos que el Contrato de Administración. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administrador Maestro Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución pueden afectar en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(b) Dificultad para sustituir al Administrador Sustituto.

El Fiduciario celebrará con CxC los Contratos de Administración, los cuales establecerán que, en caso de que el Contrato de Servicios celebrado entre el Fiduciario y el Administrador se dé por terminado y el Administrador deje de llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, el Fiduciario deberá celebrar un Contrato de Servicios con CxC con el objeto de designar a este último como administrador sustituto para sustituir al Administrador en la administración y cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establezca en el Contrato de Servicios correspondiente.

En caso de que el Administrador Sustituto tenga que ser sustituido por otra entidad que tome a su cargo la responsabilidad de los servicios de administración, existe el riesgo de que no sea posible identificar a un Administrador Sustituto adecuado, o de que el candidato seleccionado no acepte llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos al Cobro en los mismos términos que el Contrato de Servicios. Los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administración Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución, transferencia y continuación en el cumplimiento de las obligaciones de administración por parte del Administrador Sustituto pueden afectar en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

A su vez, en el supuesto de que el Administrador o, en su caso, el Administrador Sustituto sean sustituidos, estos deberán entregar al Fiduciario o al nuevo Administrador Sustituto toda la documentación relacionada con los Derechos al Cobro Transmitidos que se encuentre en su posesión. En caso de que el Administrador o, en su caso, el Administrador Sustituto no entreguen en un plazo razonable la documentación necesaria, o si dicha documentación se daña, destruye, extravía o desaparece, la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos podría retrasarse y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

(c) Que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o quiebra.

En caso de que el Administrador sea declarado en concurso mercantil, el Fiduciario tendría que ejercer una acción de separación dentro del procedimiento de concurso mercantil a efecto de recuperar aquellos Cobros o documentos de los Derechos al Cobro Transmitidos (entre ellos, los Pagarés) que se encuentren en posesión de dicho Administrador. Dicha situación podría enfrentar oposición de otros acreedores y afectar adversamente el Patrimonio de los Fideicomisos y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La declaración de concurso mercantil o quiebra puede tener su origen en diversos motivos, incluyendo problemas de liquidez.

(d) Riesgo de refinanciamiento, posible impacto de la situación financiera del Administrador en su desempeño.

El Administrador podría enfrentar la necesidad de obtener financiamiento o refinanciamiento para llevar a cabo sus actividades. Los resultados de operación del Administrador podrían verse afectados si sus actividades requieren de financiamiento o refinanciamiento y el Administrador no se encuentra en posibilidad de obtenerlo o en posibilidad de obtenerlo en condiciones aceptables para el Administrador. En caso de que el Administrador no cuente con los recursos suficientes para continuar sus operaciones normalmente, esta situación podría afectar adversamente el Patrimonio de los Fideicomisos y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(e) Que los sistemas de cómputo que utiliza el Fideicomitente fallen e impidan que se proporcione la información necesaria al Administrador Maestro.

El Administrador Maestro obtendrá la información relativa a los Derechos al Cobro de los registros generados por los sistemas que utiliza el Fideicomitente. En adición a los respaldos periódicos, se cuenta con un sitio alternativo que opera en paralelo y que realiza respaldos en línea. Aunque los sistemas del Fideicomitente cuentan con sistemas de respaldo y emergencia que el Fideicomitente considera adecuados, dichos sistemas y los sistemas de respaldo podrían fallar e impedir que se proporcione la información necesaria al Administrador Maestro y afectar el Patrimonio de los Fideicomisos y, por tanto, la capacidad del Fiduciario de hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(f) Que los sistemas de cómputo del Administrador Maestro fallen e impidan que se opere normalmente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Administrador Maestro tendrá toda la información relacionada con la administración de los Derechos al Cobro dentro de sus sistemas. Se espera que, en cualquier evento en que la infraestructura del Administrador falle, el Administrador Maestro tenga la capacidad de utilizar su propia infraestructura y apoyar la operación. Sin embargo, dichos sistemas del Administrador Maestro también pueden fallar y afectar la administración de los Derechos al Cobro y el Patrimonio de los Fideicomisos y, por tanto, la capacidad del Fiduciario de hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(g) Que los sistemas de cómputo del Administrador Maestro, del Administrador, del Fideicomitente o del Fiduciario sufran ataques cibernéticos u otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnologías de información.

Aunque sus sistemas de cómputo cuentan con medidas de seguridad para evitar ataques cibernéticos, el Administrador Maestro, el Administrador, el Fideicomitente y el Fiduciario podrían sufrir ataques cibernéticos u otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnologías de información, lo cual podría afectar adversamente la administración de los Derechos al Cobro y el Patrimonio de los Fideicomisos y, en consecuencia, la capacidad del Fiduciario de hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(h) Riesgo de fraude.

En cualquier proceso financiero que involucra a personas y activos existe el riesgo de fraude. El Administrador Maestro, a través de varios procesos de monitoreo, buscará reducir esos riesgos. Se espera que el Fiduciario realice ciertas funciones fiduciarias (entre las que se encuentran, contratar al Administrador Maestro para llevar a cabo las funciones que se establezcan en cada Contrato de Administración, así como requerir al Fideicomitente, al Administrador Maestro, al Administrador, al Representante Común, al Fiduciario Maestro de Cobranza o a quien corresponda, los informes que requiera para el mejor cumplimiento de los fines de cada Fideicomiso) que reduzcan la probabilidad o consecuencias de fraude. No obstante, lo anterior, existe la posibilidad de que estos eventos pasen inadvertidos y, por tanto, puedan afectar el Patrimonio de los Fideicomisos.

(i) Responsabilidad del Administrador Maestro.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, el Administrador Maestro debe cumplir con sus obligaciones derivadas de dicho contrato en forma diligente, honesta y de buena fe, actuando siempre a favor de los intereses de los Fideicomisarios en Primer Lugar, el Fideicomitente y el Fiduciario, y de conformidad con la ley aplicable; asimismo, el Administrador Maestro debe actuar con el nivel de cuidado con el que una persona prudente, con experiencia en el cumplimiento de obligaciones similares a las que tiene el Administrador Maestro conforme al contrato referido, razonablemente actuaría en circunstancias similares. A su vez, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, el Administrador Maestro no será responsable por errores de criterio incurridos de buena fe, salvo que esos errores constituyan una omisión del Administrador Maestro en el cumplimiento del nivel de cuidado que se estipula en el Contrato de Administración. En caso de que el Administrador Maestro no cumpliera con los estándares establecidos, no

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

actuara con el nivel de cuidado requerido o incurriera en dichos errores, ya sea por ser una empresa de reciente creación o por cualquier otra razón, ello podría tener como resultado que el Patrimonio de los Fideicomisos se viera afectado y, por tanto, su habilidad para hacer frente a sus obligaciones, incluyendo las derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(j) Para llevar a cabo sus actividades, el Administrador Maestro podría depender de información generada o proporcionada por el Fideicomitente o el Administrador.

Para llevar a cabo sus actividades, el Administrador Maestro requerirá información que será preparada o proporcionada por el Fideicomitente o el Administrador. En caso de que el Fideicomitente o el Administrador no entreguen oportunamente la información que les corresponde, o que dicha información no sea correcta o se encuentre incompleta, el Administrador Maestro podría no contar con los elementos necesarios para llevar a cabo sus actividades, incluyendo la preparación y entrega de los Reportes del Administrador Maestro, lo cual, a su vez, podría afectar el desempeño del Fiduciario y, en consecuencia, tener efectos adversos para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(k) El Administrador Maestro no tendrá acceso a las cuentas bancarias del Administrador, y es posible que no tenga acceso a las cuentas bancarias de los Fideicomisos o de los Fideicomisos Maestros de Cobranza.

Con la finalidad de que el Administrador Maestro pueda verificar la recepción de la cobranza derivada de los Derechos al Cobro Transmitidos, el fiduciario de cada Fideicomiso y Fiduciario Maestro de Cobranza dará acceso de consulta a las cuentas abiertas a nombre de dichos fideicomisos; sin embargo, el Administrador Maestro podría no obtener dicho acceso, si la institución en la que se abran dichas cuentas no permite el acceso de consulta sin otorgar facultades de disposición. Asimismo, el Administrador Maestro no tendrá acceso a las cuentas del Administrador. En caso de que el Administrador Maestro no tenga acceso a las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos o a las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza, podría no contar con información suficiente para verificar la recepción de la cobranza derivada de los Derechos al Cobro Transmitidos, situación que deberá hacer del conocimiento del fiduciario de cada Fideicomiso inmediatamente para que este último, a su vez, informe al público inversionista sobre dicha circunstancia.

(l) El Administrador no generará estados de cuenta individualizados respecto a los Arrendatarios.

Ni el Administrador ni ninguna otra Persona generará estados de cuenta individualizados respecto a los Arrendatarios.

Conforme a los Documentos de la Operación, para la correcta administración de los recursos de la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, el Fiduciario dará acceso de consulta a las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos a las personas físicas que el Administrador y el Administrador Maestro designen, con la finalidad de que puedan, entre otras cosas, verificar la recepción de los Cobros. Adicionalmente, conforme a los Contratos de Administración, el Administrador Maestro estará obligado a generar y entregar Reportes Semanales y Reportes Mensuales que incluirán, entra otra, información relacionada con los Deudores, los

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Derechos al Cobro Transmitidos y los Cobros que cada Fideicomiso reciba en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso respectivas.

(m) El Fideicomitente y el Administrador son la misma entidad.

El Fideicomitente y el Administrador de los Derechos al Cobro son la misma entidad. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Servicios, ABC Leasing, en su carácter de administrador, debe cumplir con sus obligaciones derivadas de dicho contrato en forma diligente, honesta y de buena fe, actuando siempre de conformidad con la legislación aplicable, y con el nivel de cuidado que una persona prudente, con experiencia en el cumplimiento de obligaciones similares, razonablemente actuaría en circunstancias similares; asimismo, en los Contratos de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación se establecerán de manera clara las obligaciones de ABC Leasing, en su carácter de fideicomitente, que se derivan de dichos documentos. Lo anterior resulta en que ABC Leasing participe en la operación de bursatilización en dos calidades distintas, cada una regida conforme a un contrato distinto y que contemplan obligaciones distintas a cargo de ABC Leasing. En caso de incumplimiento por parte de ABC Leasing, ya sea en su carácter de administrador o de fideicomitente, según sea el caso, a cualquiera de sus obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación, podría originar un Evento de Amortización Acelerada, en términos de lo que se establezca en los Contratos de Fideicomiso.

(n) El Administrador Maestro y el Administrador no son entidades reguladas.

Existe un riesgo específico en el caso del Administrador Maestro y del Administrador, ya que no están sujetas a una supervisión específica por parte de alguna autoridad en especial, por lo que no tienen requisitos en cuanto al nivel de capitalización, ni a la estructura financiera que deban observar y, por lo tanto, no son entidades reguladas. Asimismo, tampoco están obligados a reportar su información financiera trimestral o anual a ninguna autoridad.

(o) Capacidad del Fideicomitente y del Administrador para administrar los Derechos al Cobro.

Durante la vigencia de cada Emisión, la capacidad del Fideicomitente y del Administrador podría verse afectada o disminuida, lo cual podría repercutir adversamente en la originación y cobranza de Derechos al Cobro y en el Patrimonio de los Fideicomisos y, por tanto, en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(p) Terminación anticipada del Contrato de Servicios.

De conformidad con lo que se establezca en cada Contrato de Servicios, la terminación anticipada del Fideicomiso correspondiente será causa de terminación anticipada del Contrato de Servicios de que se trate.

Factores de riesgo en México y la economía global.

La situación económica de México puede afectar al Patrimonio de los Fideicomisos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El pago de los Derechos al Cobro a favor del Fiduciario depende preponderantemente de la situación económica de los Deudores. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica o solvencia de los Deudores podría tener un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los Deudores se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Derechos al Cobro y el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía de México. Los eventos políticos, económicos o sociales adversos que podrían afectar la capacidad de pago de los Derechos al Cobro podrían también afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La crisis financiera mundial puede afectar al Patrimonio de los Fideicomisos.

Durante los últimos años se ha experimentado una crisis financiera en diversos países del mundo. En México, esta crisis financiera ha tenido como consecuencia fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al dólar de los Estados Unidos de América y otras monedas, el incremento en la inflación, la contracción de la economía, la reducción en la liquidez del sector bancario, la reducción en las remesas enviadas por mexicanos desde el extranjero y el incremento en las tasas de desempleo. No existe seguridad de que la crisis financiera mundial no impactará en mayor medida a México. Un mayor impacto de la crisis financiera mundial podría afectar negativamente al Fideicomitente y podría también afectar negativamente la situación económica o la solvencia de los Deudores y su capacidad de pago de los Derechos al Cobro, lo que también puede afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y su capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La desaceleración en la economía podría afectar de forma negativa la demanda de productos y los resultados de operación del Fideicomitente.

La demanda de productos del Fideicomitente es afectada por las condiciones económicas generales en los mercados en que opera. Como resultado de esto, es previsible que los resultados de operación del Fideicomitente se vean afectados de forma negativa por el presente ciclo a la baja de la economía de México.

La desaceleración de la economía mexicana previsiblemente reducirá la demanda de productos e impactará de forma negativa los resultados de operación del Fideicomitente.

La prolongación de la recesión actual podría continuar afectando de manera adversa los negocios del Fideicomitente y su habilidad para mantener operaciones rentables. En los últimos años, las condiciones económicas en México han aumentado su correlación a las condiciones económicas en los Estados Unidos de América. Por consiguiente, la continua condición económica adversa en los Estados Unidos de América podría tener efectos adversos significativos en la economía mexicana.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ciclos a la baja de las economías de México y los Estados Unidos de América pueden exponer al Fideicomitente a riesgos de tipo de cambio y tasas de interés y afectar sus resultados de operación y su posibilidad de aumentar capital o pagar deuda. Estos ciclos a la baja también pueden afectar la posibilidad de crecimiento de sus respectivos negocios.

Reformas fiscales.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que el Fiduciario no puede garantizar que el Régimen Fiscal Aplicable no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal de los intereses generados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que, como consecuencia de dichas reformas, las actividades de los Fideicomisos se encontraran gravadas o los Tenedores se vieran obligados a pagar impuestos derivados de su tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los mecanismos para el entero de dichos impuestos podrían ser complejos.

Reformas legislativas.

La legislación en México sufre modificaciones constantemente, por lo que el Fiduciario no puede garantizar que la legislación aplicable a los Certificados Bursátiles Fiduciarios descritos en este reporte anual no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Dichas reformas legislativas adversas podrían afectar la capacidad de pago de los Derechos al Cobro y podrían también afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y, por tanto, la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A LOS PARTICIPANTES DE UNA EMISIÓN EFECTUADA AL AMPARO DEL PROGRAMA.

Documentos de carácter público:

Los Tenedores que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet <https://www.gob.mx/cnbv>, y <https://www.bmv.com.mx>, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común dirigida a Marisol Osuna Hernández y/o Alejandra Tapia Jiménez, quienes podrán ser localizados a través de su correo electrónico mosunah@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx, en los teléfonos: +52 (55) 5230.0334 y +52 (55) 5231.0161 respectivamente, o en las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284 piso 9, col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México. Adicionalmente con el Fiduciario al teléfono +52 55 1103.6600, a la dirección de correo electrónico FiduciarioADM@actinver.com.mx, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, 11000, Ciudad de México. Asimismo, con el Fideicomitente Leonor Hernández Zamudio; José Juan Vázquez Basaldúa, en el teléfono +52 55 (55) 2737.0410; +52 (999) 176.9100, a la dirección de correo electrónico lhernandez@abcleasing.com.mx; jvazquezb@bepensa.com respectivamente.

El Fiduciario tiene la obligación de entregar a la CNBV y BMV la información referente al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la legislación vigente y en el Reglamento Interior de la BMV y, en lo particular proporcione a la BMV, en lo conducente, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del citado reglamento exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las sanciones a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en dicho ordenamiento. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información y hacerlo del conocimiento de la CNBV y BMV.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A partir de la Fecha de Emisión y a la fecha de presentación del presente reporte anual, el Administrador, el Administrador Maestro, el Fiduciario y el Representante Común, han proporcionado a la CNBV y BMV en la forma y con la periodicidad establecida en el Fideicomiso, el Reglamento Interior de la BMV, la Circular Única de Emisoras y la Circular Única de Auditores Externos, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, incluyendo sin limitar (i) información mensual a que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras, (ii) estados financieros anuales auditados por despacho de auditores externo, (iii) avisos de pagos de interés y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iv) convocatorias de asamblea de Tenedores, (v) resumen de acuerdos y acta de asamblea de Tenedores, (vi) reporte anual y (vii) eventos relevantes.

A la fecha de presentación del presente reporte anual, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión,

Clave de Cotización: AB&CCB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administración y Pago No. 5264, no ha realizado la inscripción de valores en el extranjero y no cuenta con otros valores inscritos en el RNV, salvo por los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra en BMV como AB&CCB serie 22, que se menciona y detalla en el presente reporte anual.

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

No aplica

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

Patrimonio del fideicomiso:

El patrimonio del fideicomiso se integra o integrará con los siguientes bienes y derechos, mismos que se destinarán por el Fiduciario exclusivamente al cumplimiento de los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso:

- (a) la Aportación Inicial que sea realizada por el Fideicomitente en términos de la Cláusula 2 del Contrato de Fideicomiso y demás aportaciones que se realicen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (b) Los Derechos al Cobro que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, y que quedarán irrevocablemente afectos los fines del mismo, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Factoraje y las respectivas Listas Iniciales y Listas Periódicas, así como del Factoraje entre Fideicomisos 4188 y del Factoraje entre Fideicomisos F/01061, previa: (i) obtención de los consentimientos que, en su caso, sean necesarios obtener, y (ii) realización de las notificaciones que, en su caso, se requieran en términos de las leyes aplicables o de los contratos respectivos;
- (c) Los derechos fideicomisarios en primer lugar en el Fideicomiso Maestro de Cobranza que le correspondan en términos de dicho fideicomiso, y las cantidades transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso provenientes del Fideicomiso Maestro de Cobranza;
- (d) Los derechos fideicomisarios en primer lugar en el Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados que le correspondan en términos de dicho fideicomiso, y las cantidades que, en su caso, sean transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso provenientes del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados;
- (e) Los bienes, recursos o valores, en numerario o en especie, que deriven de los bienes y derechos mencionados en los incisos anteriores;
- (f) Los recursos que se obtengan mediante la colocación Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre el público inversionista;
- (g) Los recursos que se encuentren depositados en la Cuentas y Fondos del Fideicomiso;
- (h) Los intereses o rendimientos de cualquiera clase que deriven de las Inversiones Permitidas de los activos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso en los términos que se autorizan en el Contrato de Fideicomiso;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (i) Los derechos y recursos provenientes de cualquier Contrato de Cobertura respecto del cual el Fiduciario sea contraparte sean designado como beneficiario o cuyos derechos le hubieren sido cedido;
- (j) Las cantidades provenientes de cualquier póliza de seguro contratada respecto de los Bienes Arrendados, en la que se hubiere designado al Fiduciario como beneficiario de la misma;
- (k) Cualquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo lleguen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso y que sean susceptibles de ser aportados al mismo en términos del Contrato de Fideicomiso, incluso por aportaciones futuras al mismo efectuadas por el Fideicomitente, en el entendido de que el Fideicomitente no estará obligado a realizar dichas aportaciones, y
- (l) Los demás bienes o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello.

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

Los Derechos al Cobro Transmitidos son evaluados periódicamente de acuerdo con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Contrato de Factoraje de fecha 12 de abril del 2022 celebrado entre AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V. y Banco Actinver, S.A. Institución de Banca de Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 5264, mismos que deberán mantener un perfil adecuado en cuanto a su diversificación, que permita minimizar el riesgo de la cartera en su conjunto.

Conforme a lo anterior, se entiende como Derechos al Cobro a las cuentas por cobrar derivadas de los Contratos de Arrendamiento celebrados por AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V. y transmitidos al Fideicomiso durante un periodo de tiempo determinado, con la perspectiva de otorgar una contraprestación una vez por semana.

El siguiente cuadro muestra el saldo de los Derechos al cobro Transmitidos, fondos del fideicomiso y nivel de aforo a la fecha del último Reporte Semanal emitido al cierre del mes de diciembre de 2023:

Resumen de Fondeo	Valor Nominal	Valor Presente Neto
Derechos al Cobro Transmitidos (Informativo)	-	-
Total de Cartera 26/12/2023	1,757,836,675.85	1,563,986,890.35
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	(10,117,939.14)	(7,008,732.87)
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	(8,971,623.94)	(7,799,254.54)
Derechos al Cobro Incumplidos > 90 días	(1,332,105.71)	(1,199,872.39)
Derechos al Cobro Transmitidos con 2 pagos periódicos vencidos > .50%	-	-
Exceso de Concentración por Cliente > 1% / \$6,000,000.00	-	-
Exceso de Concentración por Grupo Empresarial > 1%	-	-
Exceso de Concentración por Industria > 15%	-	-
Exceso de Concentración por Producto Empresarial > 10%	-	-
Exceso de Concentración por Residual > 20%	(17,558,014.35)	(2,303,561.01)
Total de Cartera Elegible 26/12/2023	1,719,856,992.71	1,545,675,469.53

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Monto de la Emisión	1,231,500,000.00
Saldo Insoluto de la Emisión	1,231,500,000.00

Cuenta de Colocación	-
Fondo de Mantenimiento	3,634,618.19
Fondo de Reserva	41,757,850.00
Fondo de Pagos Mensuales	13,925,950.00
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	10,000.00

Total de Fondos para el Cliente del período	-
Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso	-
Fondos pendientes de pago períodos anteriores	-
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.27)	1,111,961.24
Fondo General (Después de Fondeo)	10,000.00
Cuenta de Ingresos (Saldos Mínimos)	10,000.00

Aforo Semanal	1.3004
Aforo de la Emisión	1.2700
Aforo Límite para Distribuciones	1.2700
Aforo Mínimo	1.2500

Tasa de Interés Bruta Anual	13.56%
------------------------------------	---------------

*Cifras en Moneda Nacional

A continuación, se muestra el saldo de los Derechos al Cobro Transmitidos fondos del Fideicomiso y nivel de Aforo a la fecha de cierre de cada uno de los meses del 2023:

Fecha Cierre Mensual	30/10/2023	27/11/2023	26/12/2023
Derechos al Cobro Transmitidos (Informativo - Valor Nominal)	13,132,393.95	-	-
Valor Nominal del Total de Cartera	1,795,828,351.61	1,730,391,815.78	1,757,836,675.85
Valor Presente Neto del Total de Cartera	1,595,610,299.85	1,539,543,832.55	1,563,986,890.35
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	(5,082,545.49)	(5,652,459.85)	(7,008,732.87)
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	(4,015,051.02)	(1,339,761.56)	(7,799,254.54)
Derechos al Cobro Incumplidos > 90 días	-	(3,022,961.92)	(1,199,872.39)
Derechos al Cobro Transmitidos con 2 pagos periódicos vencidos > .50%	-	-	-
Exceso de Concentración por Cliente > 1% / \$6,000,000.00	-	-	-
Exceso de Concentración por Grupo Empresarial > 1%	-	-	-
Exceso de Concentración por Industria > 15%	-	-	-
Exceso de Concentración por Producto Empresarial > 10%	-	-	-
Exceso de Concentración por Residual > 20%	-	-	(2,303,561.01)
Valor Nominal Cartera Elegible	1,783,787,574.92	1,717,221,141.31	1,719,856,992.71
Valor Presente Neto Cartera Elegible	1,586,512,703.34	1,529,528,649.21	1,545,675,469.53

Monto de la Emisión	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00
Saldo Insoluto de la Emisión	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00

Cuenta de Colocación	-	-	-
Fondo de Mantenimiento	3,630,014.09	3,630,014.09	3,634,618.19
Fondo de Reserva	41,757,850.00	41,757,850.00	41,757,850.00
Fondo de Pagos Mensuales	10,169,463.69	13,925,950.00	13,925,950.00
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	10,000.00	10,000.00	10,000.00

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total de Fondos para el Cliente del período	-	-	-
Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso	-	-	-
Fondos pendientes de pago períodos anteriores	-	-	-
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.27)	-	375,499.93	1,111,961.24
Fondo General (Después de Fondeo)	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Cuenta de Ingresos (SalDOS Mínimos)	10,000.00	10,000.00	10,000.00

Aforo	1.3305	1.2872	1.3004
--------------	---------------	---------------	---------------

*Cifras en Moneda Nacional

Fecha Cierre Mensual	31/07/2023	28/08/2023	25/09/2023
Derechos al Cobro Transmitidos (Informativo - Valor Nominal)	239,971,223.51	20,389,085.41	25,699,311.76
Valor Nominal del Total de Cartera	2,005,097,714.39	1,935,914,478.99	1,866,419,012.64
Valor Presente Neto del Total de Cartera	1,770,022,642.06	1,712,306,560.78	1,654,165,784.61
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	(4,977,659.42)	(5,012,149.64)	(5,047,109.54)
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	(2,406,939.65)	(4,303,220.94)	(3,623,377.82)
Derechos al Cobro Incumplidos > 90 días	(22,275,625.84)	(6,417,887.73)	(1,935,930.23)
Derechos al Cobro Transmitidos con 2 pagos periódicos vencidos > .50%	-	-	-
Exceso de Concentración por Cliente > 1% / \$6,000,000.00	-	-	-
Exceso de Concentración por Grupo Empresarial > 1%	-	-	-
Exceso de Concentración por Industria > 15%	-	-	-
Exceso de Concentración por Producto Empresarial > 10%	-	-	-
Exceso de Concentración por Residual > 20%	-	-	-
Valor Nominal Cartera Elegible	1,970,052,871.39	1,916,255,553.88	1,852,759,604.01
Valor Presente Neto Cartera Elegible	1,740,362,417.15	1,696,573,302.46	1,643,559,367.02

Monto de la Emisión	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00
Saldo Insoluto de la Emisión	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00

Cuenta de Colocación	-	-	-
Fondo de Mantenimiento	3,623,913.71	3,625,977.81	3,628,313.82
Fondo de Reserva	41,727,062.50	41,727,062.50	41,727,062.50
Fondo de Pagos Mensuales	15,306,256.25	8,663,610.92	13,915,687.50
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	10,000.00	10,000.00	10,000.00

Total de Fondos para el Cliente del período	-	-	-
Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso	-	-	-
Fondos pendientes de pago períodos anteriores	775,356.64	18,130,306.74	46,108,276.12
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.27)	-	-	14,536,806.86
Fondo General (Después de Fondeo)	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Cuenta de Ingresos (SalDOS Mínimos)	10,000.00	10,000.00	10,000.00

Aforo	1.4595	1.4186	1.3798
--------------	---------------	---------------	---------------

*Cifras en Moneda Nacional

Fecha Cierre Mensual	24/04/2023	29/05/2023	26/06/2023
Derechos al Cobro Transmitidos (Informativo - Valor Nominal)	60,056,702.37	100,697,503.79	75,148,600.99
Valor Nominal del Total de Cartera	1,819,441,606.54	1,850,908,945.19	1,855,973,035.60
Valor Presente Neto del Total de Cartera	1,606,360,527.78	1,635,695,438.34	1,643,669,351.81
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	(3,463,107.38)	(3,606,750.11)	(3,630,036.06)
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	-	-	(1,333,420.34)
Derechos al Cobro Incumplidos > 90 días	-	-	(8,368,439.76)
Derechos al Cobro Transmitidos con 2 pagos periódicos vencidos > .50%	-	-	-
Exceso de Concentración por Cliente > 1% / \$6,000,000.00	-	-	-
Exceso de Concentración por Grupo Empresarial > 1%	-	-	-

Clave de Cotización: AB&CCB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Exceso de Concentración por Industria > 15%	-	-	-
Exceso de Concentración por Producto Empresarial > 10%	-	-	-
Exceso de Concentración por Residual > 20%	-	-	-
Valor Nominal Cartera Elegible	1,813,810,564.49	1,845,250,386.96	1,839,488,792.22
Valor Presente Neto Cartera Elegible	1,602,897,420.40	1,632,088,688.24	1,630,337,455.65

Monto de la Emisión	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00
Saldo Insoluto de la Emisión	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00

Cuenta de Colocación	-	-	-
Fondo de Mantenimiento	3,154,390.59	3,623,688.67	3,622,585.22
Fondo de Reserva	41,788,637.50	41,911,787.50	41,757,850.00
Fondo de Pagos Mensuales	7,253,004.31	9,230,059.74	13,925,950.00
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	10,000.00	10,000.00	10,000.00

Total de Fondos para el Cliente del período	-	-	331,150.75
Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso	-	-	-
Fondos pendientes de pago períodos anteriores	-	-	-
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.27)	-	-	-
Fondo General (Después de Fondeo)	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Cuenta de Ingresos (Saldos Mínimos)	10,000.00	10,000.00	10,000.00

Aforo	1.3414	1.3668	1.3691
--------------	---------------	---------------	---------------

*Cifras en Moneda Nacional

Fecha Cierre Mensual	30/01/2023	27/02/2023	27/03/2023
Derechos al Cobro Transmitidos (Informativo - Valor Nominal)	41,507,276.90	140,643,670.98	-
Valor Nominal del Total de Cartera	1,866,951,702.83	1,935,561,949.94	1,867,202,955.04
Valor Presente Neto del Total de Cartera	1,586,737,484.61	1,643,992,788.62	1,647,000,145.77
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	(1,994,899.57)	(2,807,463.10)	(3,190,987.52)
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	-	-	-
Derechos al Cobro Incumplidos > 90 días	-	-	(5,822,804.89)
Derechos al Cobro Transmitidos con 2 pagos periódicos vencidos > .50%	-	-	-
Exceso de Concentración por Cliente > 1% / \$6,000,000.00	-	-	-
Exceso de Concentración por Grupo Empresarial > 1%	-	-	-
Exceso de Concentración por Industria > 15%	-	-	-
Exceso de Concentración por Producto Empresarial > 10%	-	-	-
Exceso de Concentración por Residual > 20%	-	-	-
Valor Nominal Cartera Elegible	1,862,646,821.54	1,930,006,353.97	1,855,234,662.21
Valor Presente Neto Cartera Elegible	1,584,742,585.05	1,641,185,325.52	1,637,986,353.35

Monto de la Emisión	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00
Saldo Insoluto de la Emisión	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00	1,231,500,000.00

Cuenta de Colocación	-	-	-
Fondo de Mantenimiento	2,566,247.45	2,889,729.69	3,153,490.72
Fondo de Reserva	39,479,575.00	39,818,237.50	41,172,887.50
Fondo de Pagos Mensuales	5,944,573.80	11,796,906.95	12,808,098.01
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	10,000.00	10,000.00	10,000.00

Total de Fondos para el Cliente del período	-	-	-
Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso	-	-	-
Fondos pendientes de pago períodos anteriores	-	-	-
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.27)	-	-	-

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

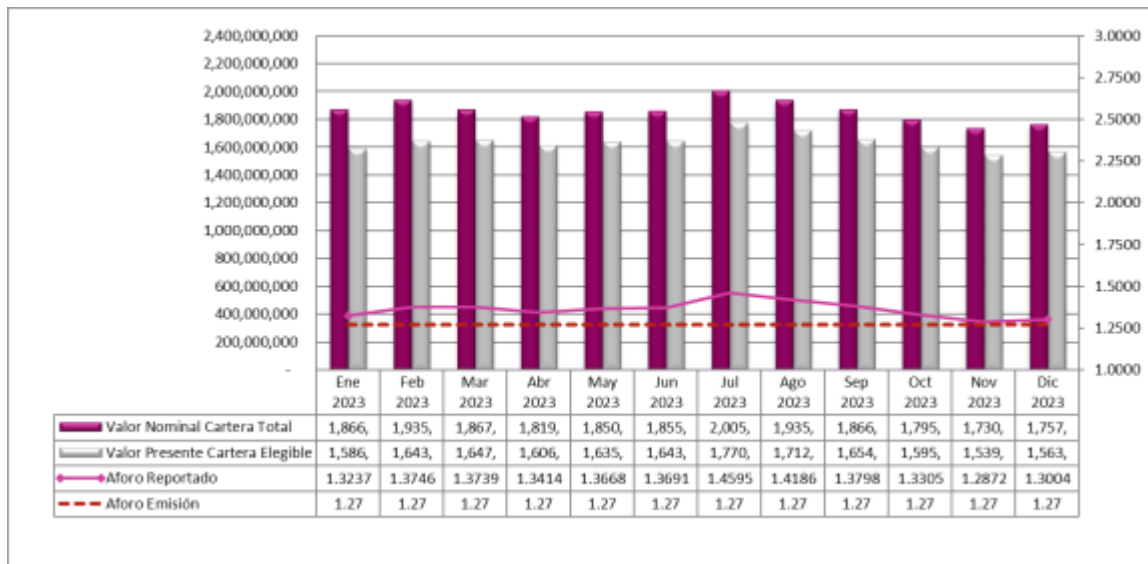
Fondo General (Después de Fondeo)	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Cuenta de Ingresos (Saldos Mínimos)	10,000.00	10,000.00	10,000.00

Aforo	1.3237	1.3746	1.3739
--------------	---------------	---------------	---------------

*Cifras en Moneda Nacional

Comportamiento Mensual de la Cartera y Aforo

La siguiente gráfica muestra el comportamiento mensual del valor nominal de la cartera total, el valor presente de la cartera elegible y el Aforo reportado de abril a diciembre de 2023



Desempeño de los activos

Ingresos Cuentas y Fondos del Fideicomiso

El siguiente cuadro muestra los flujos de efectivo registrados durante el período en las cuentas y fondos del Fideicomiso.

Mes - 2023	Ingresos cobranza cartera	Monto Emisión	Fondeo Fideicomitente	Intereses Brutos por inversiones	Total
Enero	68,382,947.38	-	-	298,563.77	68,681,511.15
Febrero	65,034,397.15	-	-	233,930.29	65,268,327.44
Marzo	70,068,599.35	-	-	316,128.53	70,384,727.88
Abril	67,418,351.20	-	-	267,565.81	67,685,917.01
Mayo	67,058,787.08	-	-	268,413.59	67,327,200.67
Junio	76,897,380.01	-	-	370,456.45	77,267,836.46
Julio	73,752,069.22	-	-	339,207.79	74,091,277.01
Agosto	88,895,964.11	-	-	308,849.92	89,204,814.03
Septiembre	71,297,191.21	-	-	321,804.11	71,618,995.32

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Octubre	83,272,143.23	-	-	288,341.00	83,560,484.23
Noviembre	79,483,715.74	-	-	291,336.64	79,775,052.38
Diciembre	73,524,207.94	-	-	490,103.38	74,014,311.32
Total	885,085,753.62	-	-	3,794,701.28	888,880,454.90

*Cifras en Moneda Nacional

Ingresos por Cobranza de Cartera

El siguiente cuadro muestra los flujos de efectivo derivados de la cobranza de los derechos al cobro transmitidos.

Mes - 2023	Depósitos Directos en la cuenta de Ingresos del Fideicomiso		Trasposos Fideicomitente		Depósitos Directos en las cuentas del Fideicomiso F/4203		Trasposos Fideicomitente en las cuentas del Fideicomiso F/4203		Total Ingresos Fideicomiso	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Enero	-	0.00%	-	0.00%	67,155,156.14	98.20%	1,227,791.24	1.80%	68,382,947.38	100.00%
Febrero	-	0.00%	-	0.00%	64,832,102.60	99.69%	202,294.55	0.31%	65,034,397.15	100.00%
Marzo	-	0.00%	-	0.00%	69,948,578.54	99.83%	120,020.81	0.17%	70,068,599.35	100.00%
Abril	-	0.00%	-	0.00%	67,045,289.04	99.45%	373,062.16	0.55%	67,418,351.20	100.00%
Mayo	322,913.00	0.48%	-	0.00%	66,350,154.56	98.94%	385,719.52	0.58%	67,058,787.08	100.00%
Junio	250,790.50	0.33%	-	0.00%	75,814,012.34	98.59%	832,577.17	1.08%	76,897,380.01	100.00%
Julio	-	0.00%	-	0.00%	71,857,854.08	97.43%	1,894,215.14	2.57%	73,752,069.22	100.00%
Agosto	766,682.00	0.86%	-	0.00%	87,473,050.34	98.40%	656,231.78	0.74%	88,895,964.12	100.00%
Septiembre	-	0.00%	-	0.00%	70,487,278.09	98.86%	809,913.12	1.14%	71,297,191.21	100.00%
Octubre	1,238,495	1.49%	-	0.00%	81,154,319.81	97.46%	879,328.42	1.06%	83,272,143.23	100.00%
Noviembre	1,229,389	1.55%	-	0.00%	77,717,774.24	97.78%	536,552.90	0.68%	79,483,715.74	100.00%
Diciembre	810,950.00	1.10%	-	0.00%	72,076,634.31	98.03%	636,623.63	0.87%	73,524,207.94	100.00%

*Cifras en Moneda Nacional

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La siguiente tabla muestra la distribución geográfica de los Derechos al Cobro Transmitidos al cierre del mes de diciembre de 2023:

Estados	Saldo Cartera Valor Nominal	%
Ciudad de México	366,501,919	20.85%
Jalisco	283,940,065	16.15%
México	159,665,927	9.08%
Nuevo León	162,344,612	9.24%
Sinaloa	84,769,510	4.82%
Puebla	96,974,553	5.52%
Veracruz	68,688,961	3.91%
Baja California Norte	63,096,161	3.59%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Querétaro	50,475,043	2.87%
Coahuila	40,392,066	2.30%
Otros	380,987,859	21.67%
Total General	1,757,836,675.85	100%

*Cifras en Moneda Nacional

Variación en saldo y en número de activos

A continuación, se muestra el comportamiento de la cartera transmitida por AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V. al Patrimonio del Fideicomiso y como podrá observarse durante el período se registró un aumento del 9.4% en el saldo y un aumento de 16.4% en el número de activos transmitidos.

Mes 2023	Saldo Cartera al Inicio del Período	Derechos al Cobro Transmitidos	Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria o Cesión Inversa	Reversiones, Bonificaciones y Cancelaciones	Aplicaciones a la cartera (cobranza)	Saldo Cartera al Final del Período	Número de Contratos
Enero	1,919,246,455.03	41,507,276.90	(28,212,536.09)	-	(65,589,493.01)	1,866,951,702.83	3582
Febrero	1,866,951,702.83	140,643,670.98	(7,865,015.05)	-	(64,168,408.82)	1,935,561,949.94	3716
Marzo	1,935,561,949.94	-	-	-	(68,358,994.90)	1,867,202,955.04	3716
Abril	1,867,202,955.04	60,056,702.37	(41,454,880.58)	-	(66,363,170.29)	1,819,441,606.54	3649
Mayo	1,819,441,606.54	100,697,503.79	(1,636,647.28)	-	(67,593,517.86)	1,850,908,945.19	3807
Junio	1,850,908,945.19	75,148,600.99	(1,072,679.39)	-	(69,011,831.19)	1,855,973,035.60	3929
Julio	1,855,973,035.60	239,971,223.51	(18,642,421.60)	151,944.74	(72,356,067.86)	2,005,097,714.39	4171
Agosto	2,005,097,714.39	20,389,085.41	(16,742,798.38)	-	(72,829,522.43)	1,935,914,478.99	4062
Septiembre	1,935,914,478.99	25,699,311.76	(22,106,800.37)	-	(73,087,977.74)	1,866,419,012.64	3912
Octubre	1,866,419,012.64	13,132,393.95	(12,170,855.71)	-	(71,552,199.27)	1,795,828,351.61	3897
Noviembre	1,795,828,351.61	21,293,187.49	(10,045,098.56)	-	(76,684,624.76)	1,730,391,815.78	3787
Diciembre	1,730,391,815.78	114,335,887.60	(12,482,757.79)	-	(74,408,269.74)	1,757,836,675.85	3821

*Cifras en Moneda Nacional

Variación	-5.8%	6.7%
------------------	--------------	-------------

El saldo de la cartera corresponde al valor nominal de los Derechos de Cobro derivados de los Contratos de Arrendamientos transmitidos por el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso.

La variación en el saldo de cartera y número de contratos reflejada durante el período corresponde al efecto neto registrado por la revolvencia natural de la cartera; es decir, comprende la incorporación de nuevos Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento transmitidos al Fideicomiso y las aplicaciones a la cartera por la recuperación y/o cobro conforme a las fechas de vencimiento establecidas.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

La siguiente tabla muestra la antigüedad de los Derechos al Cobro Transmitidos (pagos mensuales) y el porcentaje que representan del total de la cartera transmitida.

Mes 2023	Saldo Cartera Valor Nominal	Vigente		1 - 30		31 - 60		61 - 90		Más de 90 días	
Enero	1,866,951,702.83	1,832,614,072.12	98.16%	20,789,352.03	1.11%	13,548,279.68	0.73%	-	0.00%	-	0.00%
Febrero	1,935,561,949.94	1,871,848,119.89	96.71%	42,716,115.89	2.21%	11,571,361.44	0.60%	9,426,353	0.49%	-	0.00%
Marzo	1,867,202,955.04	1,800,438,593.11	96.42%	28,466,409.29	1.52%	22,039,969.99	1.18%	9,689,539	0.52%	6,568,443.64	0.35%
Abril	1,819,441,606.54	1,760,394,872.31	96.75%	42,300,074.03	2.32%	15,063,770.01	0.83%	1,682,890.19	0.09%	-	0.00%
Mayo	1,850,908,945.19	1,787,052,676.56	96.55%	29,730,566.06	1.61%	22,563,472.75	1.22%	11,562,229.82	0.62%	-	0.00%
Junio	1,855,973,035.60	1,775,489,990.65	95.66%	31,627,343.22	1.70%	18,524,773.39	1.00%	20,430,297.68	1.10%	9,900,630.66	0.53%
Julio	2,005,097,714.39	1,934,840,160.36	96.50%	33,816,307.27	1.69%	11,198,522.96	0.56%	-	0.00%	25,242,723.80	1.26%
Agosto	1,935,914,478.99	1,857,615,175.99	95.96%	39,775,851.77	2.05%	24,347,038.97	1.26%	6,946,983.66	0.36%	7,229,428.60	0.37%
Septiembre	1,866,419,012.64	1,794,904,239.58	96.17%	41,538,721.92	2.23%	20,947,545.48	1.12%	6,967,412.07	0.37%	2,061,093.59	0.11%
Octubre	1,795,828,351.61	1,716,936,533.47	95.61%	27,201,562.92	1.51%	38,099,837.90	2.12%	13,590,417.32	0.76%	-	0.00%
Noviembre	1,730,391,815.78	1,666,468,760.87	96.31%	44,084,318.58	2.55%	4,787,157.85	0.28%	11,616,662.43	0.67%	3,434,916.05	0.20%
Diciembre	1,757,836,675.85	1,675,526,446.99	95.32%	70,580,872.69	4.02%	9,138,337.64	0.52%	1,258,912.82	0.07%	1,332,105.71	0.08%

En términos del Contrato de Factoraje, “Derechos al Cobro Incumplidos”, significa los Derechos al Cobro derivados de un Contrato de Arrendamiento respecto de los cuales: (i) el Deudor del Derecho al Cobro respectivo haya incumplido en el pago de cualquier cantidad pagadera y vencida conforme al Contrato de Arrendamiento respectivo por 3 (tres) o más meses de renta consecutivos, o (ii) el Deudor del Derecho al Cobro de que se trate haya realizado más de 4 (cuatro) pagos consecutivos de las rentas que se establezcan en el Contrato de Arrendamiento correspondiente, en las Cuentas del Fideicomitente o de cualquier otra forma al Factorado y no al Fiduciario Maestro de Cobranza a través de las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza o al Factorante a través de las Cuentas de Ingresos, en el entendido de que, a partir de que dicho Deudor realice 2 (dos) pagos consecutivos en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza o de las Cuentas de Ingresos, el Derecho al Cobro respectivo dejará de ser considerado como un Derecho al Cobro Incumplido.

A continuación, se muestra el comportamiento a valor nominal de los Derechos al Cobro Incumplidos

Incumplimiento de Pago

Mes 2023	Saldo Derechos al Cobro Incumplidos
Enero	-
Febrero	-
Marzo	5,822,804.89
Abril	-
Mayo	-
Junio	8,368,439.76
Julio	22,275,625.84
Agosto	6,417,887.73
Septiembre	1,935,930.23
Octubre	-
Noviembre	3,022,961.92
Diciembre	1,199,872

Pagos fuera de las cuentas del Fideicomiso

Mes 2023	Saldo Derechos al Cobro Incumplidos
Enero	10,564,752.52
Febrero	848,112.71
Marzo	-
Abril	-
Mayo	-
Junio	9,679,702.08
Julio	10,133,117.90
Agosto	15,491,149.25
Septiembre	10,986,220.36
Octubre	13,304,474.47
Noviembre	7,233,807.32
Diciembre	20,910,779.80

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

*Cifras en Moneda Nacional

*Cifras en Moneda Nacional

Garantías sobre los activos

Los Derechos al Cobro podrán, en su caso, ser garantizados con cualquier fianza, prenda, hipoteca, fideicomiso, carta de crédito, depósito u otro gravamen o garantía.

Emisiones de valores

Durante el periodo que se está reportando y a la fecha de presentación del presente reporte anual, no se realizó ninguna emisión de valores adicionales respaldados por los mismos bienes.

Desempeño de los valores emitidos

Clave de pizarra	AB&CCB
Serie	22
Autorización CNBV	153/2770/2022 de fecha 7 de abril de 2022
Fecha de emisión	12 de abril de 2022
Fecha de vencimiento	12 de abril de 2027
Denominación de los títulos	Pesos
Monto de la emisión	\$1,231,500,000.00 M.N. (mil doscientos treinta y un millones quinientos mil pesos 00/100 M.N)
Valor Nominal por título	\$100.00 Pesos
Número de títulos	12,315,000 (doce millones trescientos quince mil)
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos realizados por concepto de intereses y en su caso, principal, de la emisión AB&CCB 22, durante el periodo reportado:

No. Cupón	Fecha de pago	Monto pagado de Intereses	Monto pagado de Principal	Saldo Insoluto	Número de títulos en circulación	Valor Nominal Ajustado inicial por título	Valor Nominal Ajustado final por título
9	12/01/2023	\$12,715,237.50	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
10	13/02/2023	\$14,033,626.67	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
11	13/03/2023	\$12,384,785.00	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
12	12/04/2023	\$13,720,962.50	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
13	12/05/2023	\$13,926,212.50	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

14	12/06/2023	\$14,432,837.92	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
15	12/07/2023	\$13,915,950.00	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
16	14/08/2023	\$15,296,256.25	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
17	12/09/2023	\$13,442,164.58	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
18	12/10/2023	\$13,905,687.50	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
19	13/11/2023	\$14,843,680.00	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000
20	13/12/2023	\$13,915,950.00	0	\$1,231,500,000.00	12,315,000	100.000000	100.000000

Los pagos de intereses y, en su caso, de amortización anteriores, se han realizado en tiempo y forma. Estos pagos fueron calculados de acuerdo con las fórmulas y procedimientos que se mencionan en la sección de la portada del presente reporte anual, específicamente en el siguiente apartado: Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo - En su caso, rendimiento mínimo. - Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada. - Periodicidad y forma de pago de rendimientos.

Información relevante del periodo

INFORMACIÓN RELEVANTE RESPECTO A LOS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN

- i. Con fecha 31 de marzo de 2022, AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5264, con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación.
- ii. Con fecha 07 de abril de 2022, el Fiduciario obtuvo de la CNBV mediante oficio número 153/2770/2022, la autorización del Programa e inscripción preventiva en el RNV bajo el número 3265-4.15-2022-021. En misma fecha, la CNBV autorizó la Emisión, misma que fue inscrita en el RNV bajo el número 3265-4.15-2022-021-01.
- iii. Con fecha 12 de abril de 2022, el Fiduciario realiza en BMV la emisión y liquidación de 12,315,000 (doce millones trescientos quince mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra AB&CCB serie 22 por un monto total de \$1,231,500,000.00 (mil doscientos treinta y un millones quinientos mil pesos 00/100 M.N)

INCUMPLIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y PROCESOS LEGALES

A partir de la fecha de constitución del Fideicomiso y a la fecha de presentación del presente reporte anual:

1. No existe ningún incumplimiento a los Documentos de la Emisión y Documentos de la Operación;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2. No existe ningún incumplimiento al pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios AB&CCB serie 22, mismos que se han realizado en tiempo y forma;
3. En relación con los Documentos de la Emisión, Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existe procedimiento legal pendiente en contra del Fideicomitente, Administrador Maestro, Fiduciario y/o Representante Común,
4. En relación con los Documentos de la Emisión, Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existieron procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte.

EVENTOS RELEVANTES DEL FIDUCIARIO

Mayo 03, 2023 Canje de Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra AB&CCB 22, con motivo de la Primera Reapertura de la Emisión.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5264, hace del conocimiento del público inversionista que el día 11 de mayo de 2023 se llevará a cabo, ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., el canje del título que documenta la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra “AB&CCB 22” (la “Emisión”), en virtud de que, en esa misma fecha, se llevará a cabo la primera reapertura de la Emisión, mediante la emisión de certificados bursátiles fiduciarios adicionales a los certificados bursátiles fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la Emisión; en el entendido de que el canje del título se llevará a cabo siempre y cuando dicha reapertura efectivamente se concrete.

Para mayor información favor de referirse a la publicación realizada por la calificadora en la página de internet de la BMV <https://www.bmv.com.mx/>

EVENTOS RELEVANTES DE AGENCIAS CALIFICADORAS

Octubre 18, 2023 - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión AB&CCB 22.

La ratificación de la calificación para la Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra AB&CCB 22 (Serie Variable) se sustenta en la Mora Máxima (MM) que soporta la estructura en un escenario de estrés de 18.8%, lo que se compara con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 2.9% del portafolio originado por ABC Leasing, el cual incorpora tanto el producto PROCAAR como el producto Empresarial, lo que resulta de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 6.5x (vs. 20.0%, 2.1% y 9.5x en el análisis anterior). La disminución en la VTI se explica por un aumento en la TIH, en comparación al año anterior, así como una disminución en la MM por mayores tasas de interés por arriba de lo esperado en el análisis anterior.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Asimismo, la Emisión ha presentado un Aforo por arriba del mínimo de 1.25x y del requerido de 1.27x, ya que en 2023 resultó de un aforo de 1.46x al corte de julio (vs. 1.34x en el análisis anterior).

Marzo 17, 2023 – HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión AB&CCB 22 tras la reapertura que se pretende realizar por un monto de hasta P\$1,500m

La ratificación de la calificación para la Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra AB&CCB 22 (Serie Variable) se sustenta en la Mora Máxima que soporta la Emisión en un escenario de estrés de 20.6%, que al compararse con la TIH de 2.6% del portafolio originado por ABC Leasing, resulta en una VTI de 7.9x (vs. 20.0%, 2.1% y 9.5x en el análisis anterior). El presente análisis considera la reapertura por un monto de hasta P\$1,500m, lo que llevaría el monto total colocado a P\$2,731.5m. No obstante, la Emisión no presenta cambios en sus características como resultado del proceso de reapertura, manteniendo el nivel de aforo requerido de 1.27x y los Criterios de Elegibilidad, los fondos de reserva de intereses y mantenimiento, y las fortalezas operativas como la presencia de un Administrado Maestro, que será el encargado de validar la información proporcionada por ABC Leasing y de realizar las auditorías periódicas. Es importante mencionar que, en los nueve meses de vigencia observados, la Emisión muestra un adecuado desempeño en su aforo y sus niveles de cobranza.

Para mayor información al evento relevante favor de referirse a la publicación realizada en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (<https://www.bmv.com.mx>)

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

AB&C Leasing de México, S.A.P.I de C.V., en su carácter de Fideicomitente, cedió a favor del Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, sus derechos como beneficiario de los importes provenientes de las cuatro operaciones de cobertura que se describen a continuación, mismas que, en su conjunto, cubren el 100% del monto de la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del programa, identificados con la clave de pizarra “AB&CCB 22”:

- 1. Operación contratada con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, identificada con el número P13987, con techo de TIIIE a 28 días al 8.50%, con fecha de vencimiento el 17/05/2023.*
- 2. Operación contratada Con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, identificada con el número P17904, con techo de TIIIE a 28 días al 8.50%, con fecha de vencimiento el 12/04/2027.*
- 3. Operación contratada con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, identificada con el número 4036-22213484.25, con techo de TIIIE a 28 días al 9.00%, con fecha de vencimiento el 17/05/2023.*

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

4. *Operación contratada con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, identificada con el número 4579447MX/24359781/ISD13202, con techo de TIE a 28 días al 7.10%, con fecha de vencimiento el 12/05/2025.*

El Fiduciario no contraerá obligación alguna en relación con ninguna operación de cobertura de tasa de interés.

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera por el año terminado al 31 diciembre de 2023 incluida en este reporte anual debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen en la sección “Anexos” del presente reporte anual.

Los estados financieros y sus notas se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad International Accounting Standards Board, “IASB” por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a la Circular Única. Asimismo, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, tales como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la estructura de la transacción o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

Balance y resultados del fideicomiso

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido del 12 de abril al 31 de diciembre de 2022
(cifras expresadas en pesos)

	2023	2022
Activo		
Corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo restringidos	60,322,948	54,477,567
Intereses por cobrar	8,644,410	8,607,001
Pagos Anticipados	439,541	-
No corriente		
Préstamo con colateral	1,214,971,813	1,209,754,177
Total del activo	1,284,378,712	1,272,838,745
Pasivo		
Corriente		
Cuentas por pagar	60,181,893	53,143,548
Intereses por pagar	8,644,410	8,607,001
No corriente		
Certificados bursátiles emitidos	1,214,971,813	1,209,754,177

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total del pasivo	1,283,798,116	1,271,504,726
Patrimonio:		
Patrimonio	1	1
Resultados acumulados	1,334,018	-
Resultado del ejercicio	(753,423)	1,334,018
Total del patrimonio	580,596	1,334,019
Total del pasivo y patrimonio	1,284,378,712	1,272,838,745

Estado de Resultados Integral

Al 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido del 12 de abril al 31 de diciembre de 2022
(cifras expresadas en pesos)

	2023	2022
Ingresos financieros	175,586,477	101,281,650
Gastos financieros	(171,788,395)	(99,234,381)
Margen Financiero	3,798,082	2,047,269
Gastos de administración	4,551,504	712,385
ISR de inversiones	1	866
Total de gastos de operación	(4,551,505)	(713,251)
Resultado neto	(753,423)	1,334,018

Origen y aplicación de recursos

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido del 12 de abril al 31 de diciembre de 2022
(cifras expresadas en pesos)

	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Resultado neto	(753,424)	1,334,018,
Ajustas por actividades de financiamiento:		
Intereses devengados no pagados	8,644,410	8,607,001

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Incremento (disminución) en:

Préstamo con colateral	(5,255,045)	(1,218,361,178)
Cuentas por pagar	7,038,346	53,143,548
Pagos anticipados	(439,541)	-
Pasivos bursátiles	(3,389,265)	1,209,754,177
Flujos netos	5,845,381	54,477,566

Actividades de financiamiento

Aplicaciones patrimoniales, netas	-	1
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	-	1

Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo

5,845,381 54,477,567

Efectivo y equivalentes de efectivo, al inicio del periodo

54,477,567 -

Efectivo y equivalentes de efectivo, al final del periodo**60,322,948 54,477,567****Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo**

Las Cuentas y Fondos del Fideicomiso están bajo la titularidad y control exclusivo del Fiduciario; en el entendido que el Administrador Maestro deberá instruir al Fiduciario a realizar retiros, siempre y cuando se realicen en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, o realizar otras transacciones respecto de dichas Cuentas del Fideicomiso.

En términos de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso el Fiduciario mantiene 9 cuentas abiertas, 1 cuenta en Banco Actinver, S.A., identificada como Cuenta de Colocación, 6 cuentas en Banco Santander México, S.A., identificadas como: Cuenta de Ingresos, Fondo de Mantenimiento, Fondo de Reserva, Fondo de Pagos Mensuales, Fondo para Nuevos Derechos al Cobro y Fondo General.

Los recursos que se reciban en las Cuenta y Fondos del Fideicomiso como producto de la primera Emisión o Reapertura de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y recursos provenientes de los Derechos al Cobro Transmitidos, serán distribuidas en términos de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La siguiente tabla muestra el comportamiento de las Cuentas y Fondos del Fideicomiso durante el periodo que se está reportando; las variaciones que en ella se presentan corresponden al funcionamiento de las Cuentas y Fondos del Fideicomiso descritas en la Cláusula 7 y Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso:

Resumen 2023	Cuenta de Colocación	Cuenta de Ingresos	Fondo de Mantenimiento	Fondo de Reserva	Fondo para pagos Mensuales	Nuevos Derechos al Cobro	Fondo General
	11899283	65509218795	65509218838	65509219006	65509218855	65509218886	65509218994
Saldo inicial Bancos e Inversiones	-	966,889	2,566,606	38,188,055	12,736,018	10,000	10,000
Ingresos:							
Monto emisión AB&CCB 22	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por Cobranza	-	885,085,753.62	-	-	-	-	-
Ingresos por Cobranza de Cartera no Cedida al Fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso Fideicomitente por Cesión Inversa	-	-	-	-	-	-	-
Diferencial a Favor Costo cobertura	-	40,813,854.87	-	-	-	-	-
Reembolso al Fideicomiso BMV	-	-	785,288.21	-	-	-	-
Compensación de Banco	-	-	-	-	-	-0.25	0.17
Intereses Ganados	-	758,290.01	183,183.47	2,268,050.48	517,541.45	0.37	67,635.50
Depositos de cuentas del Fideicomiso	-	-	23,103,314.05	23,941,372.00	154,234,565.16	2,956.35	754,330,265.19
Total Ingresos	-	926,657,898.50	24,071,785.73	26,209,422.48	154,752,106.61	2,956.47	754,397,900.86
Egresos:							
Gastos de Emisión y Colocación	-	-	-	-	-	-	-
Fondos para el Fideicomitente por Contraprestación inicial	-	-	-	-	-	-	-
Fondos para el Fideicomitente	-	-	-	-	-	-	753,397,040.68
Pago de intereses del cupón	-	-	-	14,432,837.92	152,100,512.50	-	-
Prima por Instrumento de Cobertura	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios pagados	-	-	4,695,954.40	-	-	-	-
Comisiones bancarias	-	4,063.00	475.00	475.00	475.00	692.76	605.29
I.V.A. pagado	-	650.08	76.00	76.00	76.00	110.84	96.84
ISR Retenido	-	0.36	0.01	0.43	0.12	-	0.01
Traspaso a Cuentas del Fideicomiso	-	926,655,722.06	18,306,247.66	8,191,870.13	1,456,321.99	2,152.87	1,000,158.04
Total Egresos	-	926,660,435.50	23,002,753.07	22,625,259.48	153,557,385.61	2,956.47	754,397,900.86
Saldo Bancos e Inversiones	-	964,352.45	3,635,638.79	41,772,217.50	13,930,739.17	10,000.00	10,000.00

*Cifras en Moneda Nacional

Índices y razones financieras

A continuación, se muestra el nivel de Aforo a la fecha de cierre de cada uno de los meses del ejercicio que se está reportando:

Mes	2023
Enero	1.32
Febrero	1.37
Marzo	1.37
Abril	1.34
Mayo	1.36
Junio	1.36
Julio	1.45

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Agosto	1.41
Septiembre	1.37
Octubre	1.33
Noviembre	1.28
Diciembre	1.30

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por Mancera, S.C., auditores independientes, quienes emitieron su opinión sin salvedades y los cuales se incluyen en la sección “Anexos” del presente reporte anual.

En cumplimiento de la Circular Única de Auditores Externos, Mancera, S.C., el socio y el equipo responsable de la auditoría, cuentan con experiencia profesional requerida en materia financiera, además de que cumplen con los requisitos de independencia estipulados en dicha disposición.

Los honorarios pagados a la firma por la auditoría de los estados financieros sobre las cuales expresaron una opinión se desglosan de la siguiente manera (los cuales ya incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente):

Concepto	2023	2022
Honorarios del auditor externo – Mancera, S.C. (Ernst & Young)	282,497	264,016

Derivado de dichos honorarios, no se identifican amenazas creadas por el nivel de esas tarifas. Adicionalmente, los honorarios pagados a la firma por las auditorías de los estados financieros no representan más del 15% de los honorarios totales de la firma auditora, así como tampoco hemos recibido servicios distintos a la auditoría.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Además del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión y los Documentos de la Operación, los cuales han sido y serán celebrados, según corresponda, en condiciones de mercado, el Fiduciario (actuando con tal carácter) no ha celebrado otros convenios o contratos con el Fideicomitente que pudieran ser relevantes para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver puede prestarle servicios financieros u otros servicios a AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V y a sus respectivas Afiliadas en el curso ordinario de su negocio.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por su parte, el Administrador Maestro de la operación será Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., quien es una empresa independiente del Fiduciario y del Fideicomitente. Asimismo, a esta fecha, no existen relaciones jurídicas, comerciales o corporativas entre Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomitente, por lo que consideramos que no existe ningún conflicto de interés.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. y AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V., esperan que todos los empleados divulguen de inmediato cualquier situación en la cual ellos estén o podrían estar involucrados y que podría resultar en un conflicto de interés real o potencial.

Asambleas de tenedores, en su caso:

Durante el ejercicio que se está reportando no se celebraron asambleas de Tenedores.

[431000-NBIS1] Personas responsables

Ciudad de México, 30 de abril de 2024

Declaración del Auditor Externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago no. 5264, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2024 y 2 de mayo de 2023, 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 tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

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



C.P.C. José Luis Loaeza Leyva
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su 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, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo 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 la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, 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.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5264 (AB&CCB 22).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

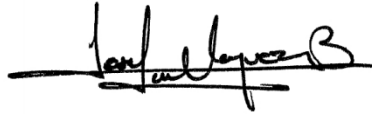
FinBe ABC

SERVICIOS FINANCIEROS

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

AB&C Leasing de México, S.A.P.I de C.V.



José Juan Vázquez Basaldúa
Director General



Gabriela Alejandra Llanes Chan
Titular del Área de Finanzas




María Isabel Bolio Montero
Titular del Área Jurídica

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5264 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra AB&CCB 22.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Atentamente

Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., como Administrador Maestro de los Derechos Fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número F/5264 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario



Marvin A. Palavicini Arce
Director General

Eduardo Etchegaray Cerón
Director de Finanzas y Comercial

EL 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 la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2023, 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:

AB&CCB 22, F/5264



Jesús Abraham Cantú Orozco
Apoderado

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador u operador de los activos fideicomitados, 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, entre otros, o cualquier deudor relevante:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Ciudad de México, 30 de abril de 2024

Declaración del Auditor Externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago no. 5264, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2024 y 2 de mayo de 2023, 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 tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

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



C.P.C. José Luis Loaeza Leyva
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su 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, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo 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 la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, 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.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5264 (AB&CCB 22).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5264 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra AB&CCB 22.

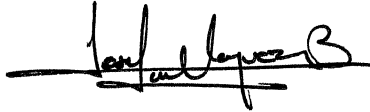
FinBe ABC

SERVICIOS FINANCIEROS

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

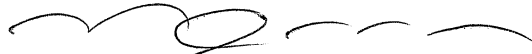
AB&C Leasing de México, S.A.P.I de C.V.



José Juan Vázquez Basaldúa
Director General



Gabriela Alejandra Llanes Chan
Titular del Área de Finanzas



María Isabel Bolio Montero
Titular del Área Jurídica

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5264 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra AB&CCB 22.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

A t e n t a m e n t e

Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., como Administrador Maestro de los Derechos Fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número F/5264 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario



Marvin A. Palavicini Arce
Director General



Eduardo Etchegaray Cerón
Director de Finanzas y Comercial

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5264 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra AB&CCB 22

EL 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 la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2023, 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:

AB&CCB 22, F/5264



Jesús Abraham Cantú Orozco
Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO No. 5264,
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE BANCO ACTINVER, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico del
Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 5264

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 5264 (en lo sucesivo, el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 5264, al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

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" 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 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 del periodo actual. Hemos determinado que no existen asuntos clave de la auditoría que se deban de comunicar en nuestro informe.

Otra información incluida en el Informe Anual 2023 enviado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

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 ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros, ni nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros 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, así como emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay una desviación material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada para informar a este respecto.

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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 libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros 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.

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, 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 parte de 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 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 futuras 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, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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.

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 Loeza Leyva

Ciudad de México, a
29 de abril de 2024

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO No. 5264.
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.
GRUPO FINANCIERO ACTINVER

CONTENIDO

Página(s):

ESTADOS FINANCIEROS:

<i>Estado de situación financiera</i>	4
<i>Estado de resultado integral</i>	5
<i>Estado de cambios en el patrimonio</i>	6
<i>Estado de flujos de efectivo</i>	7
<i>Notas a los estados financieros</i>	8-19

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 5264,
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022
(Notas 1, 2 y 3)
(Cifras expresadas en pesos)

	Nota	2023	2022
<u>Activo</u>			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 60,322,948	\$ 54,477,567
Intereses por cobrar	4	8,644,410	8,607,001
Pagos Anticipados		439,541	-
No corriente			
Préstamo con colateral	4	1,214,971,813	1,209,754,177
Total, de activo		\$ 1,284,378,712	\$ 1,272,838,745
<u>Pasivo</u>			
Corriente			
Cuentas por pagar		\$ 60,181,893	\$ 53,143,548
Intereses por pagar	4	8,644,410	8,607,001
No corriente			
Certificados bursátiles emitidos	4	1,214,971,813	1,209,754,177
Total, de pasivo		\$ 1,283,798,116	\$ 1,271,504,726
<u>Patrimonio</u>			
Patrimonio		\$ 1	\$ 1
Resultado de ejercicios anteriores		1,334,018	-
Resultado del ejercicio		(753,423)	1,334,018
Total patrimonio		580,596	1,334,019
Total, pasivo y patrimonio		\$ 1,284,378,712	\$ 1,272,838,745

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 5264,
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Notas 1, 2 y 3)
(Cifras expresadas en pesos)

	Nota	2023	2022
Ingresos financieros	6	\$ 175,586,477	\$ 101,281,650
Gastos financieros		(171,788,395)	(99,234,381)
Margen financiero		3,798,082	2,047,269
Gastos de administración	7	4,551,504	712,385
ISR de inversiones		1	866
Total de gastos de operación		(4,551,505)	(713,251)
Resultado neto		\$ (753,423)	\$ 1,334,018

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 5264,
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Notas 1, 2 y 3)
(Cifras expresadas en pesos)

	Patrimonio		Resultados acumulados		Total, de patrimonio	
Saldos iniciales	\$	-	\$	-	\$	-
Aportaciones al patrimonio		1		-		1
Resultado neto		-		1,334,018		1,334,018
Saldos al 31 de diciembre de 2022		1		1,334,018		1,334,019
Resultado neto		-		(753,423)		(753,423)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$	1	\$	580,595	\$	580,596

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 5264,
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE,

GRUPO FINANCIERO ACTINVER
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Notas 1, 2 y 3)

(Cifras expresadas en pesos)

	2023		2022
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado neto	\$ (753,424)	\$	1,334,018
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuestos con los flujos de efectivo netos			
Intereses devengados no pagados	8,644,410		8,607,001
Incremento (disminución) en:			
Préstamo con colateral	(5,255,045)		(1,218,361,178)
Cuentas por pagar	7,038,346		53,143,548
Pagos anticipados	(439,541)		-
Pasivos bursátiles	(3,389,265)		1,209,754,177
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	5,845,381		54,477,566
Actividades de financiamiento			
Aplicaciones patrimoniales, netas	-		1
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	-		1
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	5,845,381		54,477,567
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	54,477,567		-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 60,322,948	\$	54,477,567

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 5264,
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 1 – NATURALEZA DEL FIDEICOMISO Y CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

El 31 de marzo de 2022, se firmó el Contrato del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Fuente de pago número 5264 (el Fideicomiso), contrato celebrado entre: (i) AB&C Leasing de México, S. A. P. I. de C. V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el Fideicomitente o AB&C), (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de fiduciario (el Fiduciario) y (iii) Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común (el Representante Común) en representación de los fideicomisarios en primer lugar, es decir, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF) de las emisiones correspondientes realizadas bajo los términos del Fideicomiso.

Los fines del presente Fideicomiso son:

- a) Que el Fiduciario mantenga la propiedad fiduciaria y la titularidad de los Derechos al Cobro Transmitidos y de los demás bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en un futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato, de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones del Contrato,
- b) que el Fiduciario celebre: (i) el Contrato de Factoraje con el Fideicomitente, y cualquier modificación al mismo, para que, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Factoraje y en el Contrato del Fideicomiso, el Fiduciario adquiera del Fideicomitente, como parte del Patrimonio del Fideicomiso, los Derechos al Cobro, y que en caso de que el Fideicomitente no notifique a los Deudores de los Derechos al Cobro Transmitidos la transmisión de los mismos en favor del Fideicomiso dentro de los plazos y conforme a los términos que se establezcan en el Contrato de Factoraje, el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tendrá la obligación de notificar la transmisión de los Derechos al Cobro Transmitidos a los Deudores respectivos dentro de los plazos y conforme a los términos que se establezcan para tal efecto en el Contrato de Factoraje, y (ii) el Factoraje entre Fideicomisos 4188 y el Factoraje entre Fideicomisos F/01061, conforme a las instrucciones escritas que el Fiduciario reciba del Fideicomitente, para que, de conformidad con lo que se establezca en dichos contratos y en el Contrato del Fideicomiso, en la Fecha de la primera Emisión que se realice al amparo del Fideicomiso, el Fiduciario adquiera del Fideicomiso 4188 y del Fideicomiso F/01061, como parte del Patrimonio del Fideicomiso, los Derechos al Cobro del Fideicomiso 4188 y los Derechos al Cobro del Fideicomiso F/01061,
- c) que el Fiduciario: (i) tenga el carácter de fideicomisario en primer lugar conforme al Fideicomiso Maestro de Cobranza; (ii) suscriba todos los documentos que resulten necesarios o convenientes para ser designado como fideicomisario en primer lugar del Fideicomiso Maestro de Cobranza; (iii) obtenga las constancias y demás documentación que lo acrediten como fideicomisario en primer lugar del Fideicomiso Maestro de Cobranza, y (iv) de conformidad con las instrucciones del Administrador Maestro, lleve a cabo todos los actos y suscriba todos los documentos que resulten necesarios o convenientes para que las cantidades que le correspondan como fideicomisario en primer lugar del Fideicomiso Maestro de Cobranza sean transmitidas a las Cuentas de Ingresos;

- d) que el Fiduciario: (i) tenga el carácter de fideicomisario en primer lugar conforme al Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados; (ii) suscriba todos los documentos que resulten necesarios o convenientes para ser designado como fideicomisario en primer lugar de dicho fideicomiso, y (iii) de conformidad con las instrucciones de la parte que corresponda, lleve a cabo todos los actos y suscriba todos los documentos que resulten necesarios o convenientes para que las cantidades que le correspondan como fideicomisario en primer lugar de dicho fideicomiso sean transmitidas a las Cuentas de Ingresos;
- e) que el Fiduciario: (i) celebre el Contrato de Administración con el Administrador Maestro, y cualquier modificación al mismo, y (ii) celebre el Contrato de Servicios con el Administrador, y cualquier modificación al mismo, para que, entre otras cosas, el Administrador Maestro supervise los Cobros y prepare y presente los Reportes del Administrador Maestro y la demás información que sea requerida conforme a dichos contratos, y el Administrador preste los servicios de administración y cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a dichos contratos; entre otros descritos en el contrato del Fideicomiso.

Las partes que conforman el Fideicomiso son:

- Fideicomitente: AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V., o sus respectivos causahabientes y cesionarios permitidos.
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus causahabientes, cesionarios o sustitutos.
- Fideicomisario en primer lugar: Cada uno de los Tenedores, por cuanto hace a su derecho de recibir la amortización del principal, el pago de los intereses y demás prestaciones y cantidades a las que tengan derecho de conformidad con el Título correspondiente a la Emisión de que se trate y el Contrato del Fideicomiso.
- Fideicomisario en segundo lugar: El propio Fideicomitente, o sus causahabientes o cesionarios permitidos.
- Administrador maestro: Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. (“CxC”).

El patrimonio neto del Fideicomiso se integra con los siguientes bienes y derechos:

- a) La aportación inicial que sea realizada por el Fideicomitente;
- b) Los Derechos al Cobro representados por el préstamo con colateral que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, y que quedarán irrevocablemente afectos a los fines del mismo, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Factoraje y las respectivas Listas Iniciales y Listas Periódicas, previa: (i) obtención de los consentimientos que, en su caso, sean necesarios obtener, y (ii) realización de las notificaciones que, en su caso, se requieran en términos de las leyes aplicables o de los contratos respectivos;
- c) Los derechos fideicomisarios en primer lugar en el Fideicomiso Maestro de Cobranza que le correspondan en términos de dicho fideicomiso, y las cantidades transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso provenientes del Fideicomiso Maestro de Cobranza;
- d) Los derechos fideicomisarios en primer lugar en el Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados que le correspondan en términos de dicho fideicomiso, y las cantidades que, en su caso, sean transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso provenientes del Fideicomiso de Enajenación de Bienes Arrendados;

- e) Los bienes, recursos o valores, en numerario o en especie, que deriven de los bienes y derechos mencionados en los incisos anteriores;
- f) Los recursos que se obtengan mediante la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el público inversionista;
- g) Los recursos que se encuentren depositados en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso;
- h) Los intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las Inversiones Permitidas de los activos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso en los términos que se autorizan en el Contrato;
- i) Los derechos y recursos provenientes de cualquier Contrato de Cobertura respecto del cual el Fiduciario sea contraparte sean designado como beneficiario o cuyos derechos le hubieren sido cedidos;
- j) Las cantidades provenientes de cualquier póliza de seguro contratada respecto de los Bienes Arrendados, en la que se hubiere designado al Fiduciario como beneficiario de la misma;
- k) Cualesquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo lleguen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso y que sean susceptibles de ser aportados al mismo en términos del presente Contrato, incluso por aportaciones futuras al mismo efectuadas por el Fideicomitente, en el entendido de que el Fideicomitente, no estará obligado a realizar dichas aportaciones, y
- l) Los demás bienes o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello.

Cobranza en cuentas del administrador.

De acuerdo con el contrato de Fideicomiso, los recursos obtenidos por el Administrador derivado de la cobranza de los Derechos de Cobro Transmitidos al Fideicomiso 5264 serán transferidos al Fiduciario. Por el año y periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, los recursos obtenidos en relación con los Derechos de Cobro Transmitidos que no se recibieron directamente en las Cuentas de Ingreso del Fideicomiso o a través del Fideicomiso o el Fideicomiso Maestro, sino en las cuentas del Administrador y que fueron transferidos al Fiduciario conforme a lo establecido en el contrato representan el 1.16 % del total de ingresos totales.

Operación del Fideicomiso.

La operación del Fideicomiso está basada en los Derechos de Cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento que sean celebrados entre el Fideicomitente y sus Clientes. El Fideicomiso cuenta con un patrimonio integrado principalmente por los Derechos de Cobro y es la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso.

El Fideicomitente transmite al Patrimonio del Fideicomiso los Derechos al Cobro que se identifican en la Lista Inicial o en las Listas Periódicas, según corresponda, a cambio del pago de la Contraprestación correspondiente.

El Fiduciario conserva la propiedad de los Derechos de Cobro que le son transmitidos por el Fideicomitente para que, con el flujo de la cobranza de dichos Derechos de Cobro, se cubran los Gastos de Mantenimiento y se restituyan los fondos de reserva correspondientes, y se liquiden las cantidades de intereses y se amorticen las cantidades de principal que se adeudan a los Tenedores de la Emisión. El Fiduciario podrá llevar a cabo Emisiones sucesivas de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Fideicomiso.

El Fideicomitente recibe el pago de Contraprestaciones que el Fiduciario paga con cantidades que se encuentran disponibles por Nuevos Derechos al Cobro conforme a lo que establece el Contrato del Fideicomiso, por concepto de la transmisión de los Derechos al Cobro al Fideicomiso. El Administrador Maestro supervisa y verifica que los Cobros que se reciben en las Cuentas de Ingresos y en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza corresponden a los Derechos al Cobro Transmitidos, y lo informa periódicamente con la entrega de los Reportes del Administrador Maestro.

Se pueden celebrar Contratos de Cobertura para cubrir fluctuaciones en la tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, respecto de los cuales el Fiduciario es como beneficiario.

NOTA 2 - BASES DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos, por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros adjuntos han sido específicamente preparados para su presentación a los Fideicomisarios del Fideicomiso y para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeto el Fideicomiso como una entidad jurídica independiente.

– Estado de resultado integral

Los gastos se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la forma en la que el Fideicomiso analiza el resultado integral de sus operaciones, ya que se considera que esta información facilitará a los usuarios la toma de decisiones. El resultado integral del ejercicio es el mismo al resultado del ejercicio.

– Estados de variaciones en el patrimonio contable

Dada la naturaleza del Fideicomiso, en este estado se incluyen las aportaciones al Fideicomiso y por el resultado del ejercicio.

– **Bases de medición**

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros del estado de situación financiera:

<u>Rubro</u>	<u>Base de medición</u>
• Préstamo con colateral	Costo amortizado
• Obligaciones sobre certificados bursátiles	Costo amortizado

– **Bases de presentación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NIIF:

El estado de flujos de efectivo del fideicomiso se presenta utilizando el método indirecto.

NOTA 3 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Moneda funcional y de reporte

El peso mexicano es la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos de este; debido a esto, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

b) Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables, en su caso, son reconocidas prospectivamente.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables de los activos y pasivos financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. El Fideicomitente tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

El Fideicomitente, revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valoración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas NIIF, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo financiero, incluyendo instrumentos financieros derivados vigentes, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa

en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

- *Negocio en marcha*

La Administración del Fideicomiso ha efectuado una evaluación sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha y no tiene conocimiento de factores o eventos materiales cuya incertidumbre puedan afectar de manera significativa la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Por lo anterior, los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados considerando un negocio en marcha.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

Los registros en esta partida consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a valor razonable, las fluctuaciones de su valor se reconocen en el resultado del periodo.

d) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos instrumentos financieros se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva o valor razonable con cambios en el estado de resultados o en el ORI, dependiendo del modelo de negocio del fideicomiso. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

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

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, los activos financieros del fideicomiso se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como:

- Préstamos por colateral, que incluyen los derechos de cobro cedidos por el fideicomitente.
- Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI), que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.
- Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV), medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), que tienen por objetivo tanto cobrar los flujos contractuales de principal e interés, como obtener una utilidad en su venta cuando ésta resulte conveniente. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.
- Instrumentos financieros negociables (IFN), medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR) que representan la inversión en instrumentos financieros de deuda o de capital, y que tienen por objetivo obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).
- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los activos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos activos financieros.
- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los activos financieros.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Una inversión en un instrumento de deuda se mide a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos a costo amortizado o a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI) como se describe anteriormente, son medidos a su valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, el fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, como medido a valor razonable con cambios en resultados si, haciéndolo, elimina o reduce significativamente una incongruencia o asimetría de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

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

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

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

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

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

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

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y de intereses, el fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el fideicomiso toma en cuenta:

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

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y de intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas -

Instrumentos financieros negociables (IFN) Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI) Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El ingreso por intereses se reconoce en resultados.

Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV) Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

En el caso de los pasivos financieros, estos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se miden a su costo amortizado. Los pasivos financieros provenientes de la contratación o emisión de instrumentos financieros de deuda se reconocen inicialmente al valor de la obligación que representan (a su valor razonable) y se remedirán subsecuentemente bajo el método de costo amortizado devengado a través de la tasa de interés efectiva, donde los gastos, primas y descuentos relacionados con la emisión, se amortizan a través de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

(iii) Baja en cuentas

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

e) Préstamo con colateral

Significa todos los derechos de cobro cedidos por el Fideicomitente al Fideicomiso. Los derechos de cobro se reconocen como un préstamo con colateral, debido a que la Administración del Fideicomiso concluyó que no existe una transferencia sustancial de riesgos y beneficios, por lo tanto, el préstamo con colateral se valúa a costo amortizado, utilizando la tasa de interés aplicada a los certificados bursátiles fiduciarios.

El préstamo con colateral es un activo financiero no derivado con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, este activo financiero se valúa a costo amortizado, mediante el uso del método de interés efectivo, el cual se calcula tomando en cuenta los costos de transacción que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

La amortización del interés efectivo se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultado integral dentro del rubro Ingresos financieros, conforme se devengan.

El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro o incobrabilidad.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero para la imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto) con el importe neto en libros del activo financiero.

El préstamo en colateral que entrega la compañía sirve para pagar la deuda así como los gastos generados por el fideicomiso.

f) Deterioro de activos financieros

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

La medición de la estimación preventiva para deterioro durante toda la vida del activo financiero se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La medición de 12 meses se aplica si el riesgo de crédito no se ha incrementado de manera significativa. Una entidad puede determinar que el Riesgo de Crédito de un activo financiero no ha incrementado significativamente en la fecha de reporte si el cliente está al corriente o si no existen retrasos de pago mayores a 30 días y se tiene una perspectiva positiva de pago. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no determina estimaciones preventivas, ya que los derechos de cobro cedidos como colateral en garantía ascienden a 1.27 veces la deuda. Asimismo, el contrato de fideicomiso establece la opción de sustituir créditos cuando estos presenten incremento en su riesgo de crédito, los cuales son sustituidos por créditos que se encuentren al corriente o por vencer.

g) Provisiones

El Fideicomiso 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 es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente comisiones, una obligación legal e intereses devengados pendientes de pagar, y es probable que requiera una salida de beneficios económicos para liquidar esa obligación.

h) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar del Fideicomiso se integran por provisiones y por reservas para obligaciones diversas. El Fideicomiso tiene la obligación de mantener reservas por mantenimiento, de intereses, de pagos y de nuevos derechos de cobro, las cuales se presentan en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo del estado de situación financiera.

i) Pasivos Bursátiles

Los instrumentos financieros reconocidos por el Fideicomiso son préstamos y obligaciones financieras que no representan instrumentos financieros derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectivo.

j) Patrimonio

El patrimonio fideicomitado está constituido por los conceptos descritos en la Nota 1 más los Resultados acumulados y el resultado integral.

El resultado integral será aplicado a los resultados acumulados en el periodo de reporte posterior a aquel en el que haya sido generado.

k) Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses

Los ingresos por intereses provenientes de préstamos con colateral y los gastos por intereses provenientes de los certificados bursátiles, respectivamente, se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

l) Impuesto a la utilidad

De acuerdo con las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto sobre la Renta (ISR), y se considera que este impuesto es reconocido y solventado por el Fideicomitente, quien reconoce los efectos de este impuesto a la utilidad en su propia información financiera.

NOTA 4 – ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023, los activos y pasivos financieros se integran como sigue:

Concepto	2023	2022
Activo financiero – Préstamo con Colateral (1)	\$ 1,223,616,223	\$ 1,218,361,178
Pasivo financiero – Certificados bursátiles (2)	(1,223,616,223)	(1,218,361,178)

(1) El préstamo con colateral está representado por los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso.

(2) El pasivo financiero está representado por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios que realizó el Fideicomiso en abril de 2022.

Los activo y pasivos financieros a corto y largo plazo se integran como sigue:

Concepto	2023	2022
Activos financieros a corto plazo (corto plazo)	\$ 8,644,410	\$ 8,607,001
Pasivos financieros a corto plazo (corto plazo)	(8,644,410)	(8,607,001)
Activos financieros a largo plazo (largo plazo)	1,214,971,813	1,209,754,177
Activos financieros a largo plazo (largo plazo)	(1,214,971,813)	(1,209,754,177)

El 12 de abril de 2022, el Fideicomiso realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios por un total de \$1,231,500,000, los cuales se encuentran representados por 12,315,000 certificados, con valor nominal de \$100 pesos cada uno, devengan intereses a tasa de mercado TIIE a 29 días más un spread de 205 puntos base, con pago del principal a la fecha de vencimiento. El plazo total de la emisión es de cinco años.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor razonable de los certificados bursátiles con clave de pizarra AB&CCB-22 asciende a \$100.618494, el cual corresponde al valor de mercado de los títulos en circulación proporcionado por un proveedor de precios especializado. Los activos y pasivos financieros a corto plazo corresponden a los intereses devengados no pagados.

Los pasivos bursátiles que tiene el fideicomiso y derivado de que están cotizados en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1. Este valor razonable también se considera para el préstamo con colateral ya que corresponde a los derechos de cobro cedidos para el pago de los certificados bursátiles.

- Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contienen ciertas obligaciones de dar, de hacer y de no hacer aplicables al Fiduciario, entre las cuales el Fiduciario se obligará a llevar a cabo el pago del principal, de los intereses y, en su caso, de la prima por pago anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo que se establece en el Título.

Asimismo, durante el Plazo de Vigencia de la Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean totalmente amortizados, el Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, se obligará a llevar a cabo lo siguiente:

(a) Proporcionar al Representante Común:

(i) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro del plazo que al efecto establezcan las disposiciones legales aplicables para la entrega de información financiera, un ejemplar de los estados financieros del Fideicomiso correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior, que incluya el estado de situación financiera y estados de resultados, de cambios en el Patrimonio del Fideicomiso y de origen y aplicación de recursos del Fideicomiso, dictaminados por el Auditor Externo;

(ii) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso al siguiente Día Hábil de aquel en que los reciba, copia de los reportes que expida el Administrador Maestro al amparo del Contrato de Administración, y

(iii) Cualquier otra información relevante y razonable relativa a la situación financiera y del estado que guarda el Fideicomiso, que le solicite el Representante Común o que deba ser entregada de conformidad con los términos de dicho Fideicomiso, dentro de los plazos que ahí se establezcan.

(b) Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para adquirir del Fideicomitente los Derechos al Cobro, y para los demás conceptos autorizados en los términos del Fideicomiso;

(c) Mantener en el Patrimonio del Fideicomiso todos los derechos derivados de los Derechos al Cobro que adquiera o que de cualquier manera sean afectados en el Fideicomiso por el Fideicomitente, salvo en los casos expresamente previstos en el Fideicomiso o en el Contrato de Factoraje;

(d) Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y el listado en la BMV (o en cualquier otra bolsa de valores autorizada por la CNBV);

(e) Aplicar los recursos líquidos que se obtengan del Fideicomiso, precisamente en los términos y en el orden de aplicación previsto en el mismo;

(f) Mantener y llevar los registros contables que corresponden al Fideicomiso, a fin de reflejar razonablemente su posición financiera y los resultados de sus operaciones de acuerdo con las normas internacionales de información financiera aplicables en México;

(g) Cumplir en todos sus términos con los términos y condiciones establecidos en (i) el Fideicomiso, (ii) el Contrato de Factoraje, (iii) el Contrato de Administración, (iv) el Contrato de Servicios, y (v) el Título, y

(h) Cumplir con todos los requerimientos de información a que esté obligado en términos de la LMV y de las disposiciones aplicables de carácter general.

A su vez, durante el Plazo de Vigencia de la Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean totalmente amortizados, el Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, se obliga a abstenerse de lo siguiente:

(a) Realizar operaciones distintas a las previstas en el Fideicomiso, y en los demás Documentos de la Operación, y

(b) Modificar (i) la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (ii) la Fecha de Vencimiento de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iii) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (iv) las Fechas de Pago, o (v) cualquier disposición que pudiere tener un efecto material y adverso para los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, sin el previo consentimiento de dichos Tenedores, salvo en aquellos casos previstos en la Sección “Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores” del Título.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integra como sigue:

Concepto	2023		2022	
Efectivo en bancos	\$	60,313	\$	60,000
Mercado de dinero		60,262,635		54,417,567
	\$	60,322,948	\$	54,477,567

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses por mercado de valores por \$ 3,795,316 y \$2,047,269, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro Ingresos financieros del estado de resultado integral. El plazo promedio de los vencimientos de las inversiones en mercado de dinero es de 4 días.

El nivel de jerarquía para la determinación del valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo es nivel 1.

NOTA 6 - INGRESOS FINANCIEROS

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, este rubro se integra como sigue:

Concepto	2023		2022	
Intereses devengados del préstamo con colateral	\$	171,791,161	\$	99,234,381
Ingresos por intereses de las inversiones		3,795,316		2,047,269
	\$	175,586,477	\$	101,281,650

NOTA 7- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los montos que integran los gastos del Fideicomiso son los siguientes:

Concepto	2023		2022	
Comisión de administración y cobranza	\$	847,362	\$	522,000
Honorarios Representante común		300,937		-
Honorarios Agencias Calificadoras		604,442		-
Honorarios Auditoria		264,016		-
CNBV		434,510		-
BMV		785,288		-
Honorarios Fiduciarios		606,511		139,200
Honorarios Servicios Contables		663,520		-
Licencias		33,667		50,200
Comisiones bancarias		7,872		985
	\$	4,551,504	\$	712,385

NOTA 8 – CONTINGENCIAS

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

NOTA 9- ASPECTOS FISCALES

Todos los impuestos (incluyendo, sin limitación alguna, el ISR, aplicado mediante retención o de cualquier otra forma, impuestos sobre adquisición, impuesto al valor agregado, impuestos sobre propiedad o posesión, e impuestos al activo) derechos, contribuciones, honorarios de cualquier naturaleza, impuestos sobre o en relación con el patrimonio fideicomitado, presentes o futuros, o que pudieran determinarse como pagaderos en relación con la celebración, entrega, cumplimiento y terminación de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con el mismo, será de la estricta y exclusiva responsabilidad de la Fideicomitente, quien exime al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos y queda obligada a acreditar a este dicho cumplimiento para los efectos legales conducentes.

NOTA 10 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el flujo de efectivo de tasa de interés y riesgo crediticio), riesgo de crédito y de liquidez.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de los cambios en los precios de mercado a los que está expuesto el Fideicomiso, tales como tipo de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital que puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. Todos los derechos al cobro que integran el patrimonio del Fideicomiso se encuentran pactados en pesos.

Los activos que devengan intereses comprenden principalmente depósitos a corto plazo y préstamo con colateral. Los ingresos por intereses derivados de estos activos están sujetos a cambios en las tasas de interés del mercado.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si la contraparte en un activo financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente por los derechos de cobro, y el efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Se tienen establecidas políticas para asegurar que los contratos de arrendamiento se realicen con arrendatarios que cuenten con un buen historial de crédito. Las transacciones en efectivo se limitan a las Instituciones de alta calidad crediticia y financiera. El Fideicomiso pretende limitar la exposición de riesgo crediticio a cualquier Institución Financiera.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que enfrentaría el Fideicomiso al cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados en efectivo o por medio de otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es el asegurar, en lo medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones, bajo situaciones normales y estresadas, sin incurrir en pérdidas inaceptables o daños a la reputación del Fideicomiso.

Si en un momento dado el patrimonio del Fideicomiso no fuese suficiente para pagar a los tenedores íntegramente las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario no será responsable de pagar a los Tenedores las cantidades que se le adeuden conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario conforme al Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo a su propio patrimonio, y no incurrirá en responsabilidad al respecto. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá ser declarado vencido y pagadero en forma anticipada en caso de que haya ocurrido un Evento de Incumplimiento, en cuyo caso, el Fiduciario procederá a la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de inmediato con todos los recursos que se encuentren en el Patrimonio del Fideicomiso, excepto por las cantidades que deban destinarse al pago de los Gastos de Mantenimiento y las que, en su caso, se encuentren en el Fondo de Reserva Contingente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, hasta el pago total del Saldo Insoluto, de los intereses devengados y no pagados, y demás cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios o hasta haber agotado el Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de que los recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso en la fecha en que se decreta el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no sean suficientes para cubrir el pago total de las cantidades antes señaladas, el Fiduciario notificará por escrito al Representante Común, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago subsecuente, el importe a pagar por concepto de principal, y el Fiduciario hará pagos parciales en cada Fecha de Pago subsecuente con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso conforme estos se vayan liquidando, hasta haber realizado el pago total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o hasta haber agotado el Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad.

d) Riesgo de capital

El Fideicomiso, administra su capital para garantizar que las entidades en el Fideicomiso sean capaces de continuar como negocio en marcha, al tiempo que maximiza el retorno a los inversionistas a través de la optimización del capital.

e) Riesgo de tasas de interés

El principal riesgo de mercado al que el portafolio está expuesto, es el riesgo de pérdida por fluctuaciones en los flujos de efectivo futuros o en los valores razonables de los instrumentos financieros por cambios en las tasas de interés de mercado; sin embargo, el Fideicomiso administra el riesgo mediante las características de las emisiones, dado que las características de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son substancialmente iguales a las características de los activos financieros a valores razonables con cambios a resultados.

NOTA 11 - HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la administración del Fideicomiso no ha identificado eventos posteriores que deban revelarse o que deban reconocerse en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

NOTA 12- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 29 de abril de 2024, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario.

NOTA 13 – NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a las IFRS han sido publicadas para el ejercicio 2023; sin embargo, no son obligatorias y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso. No se espera que las siguientes modificaciones a las IFRS tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso:

– IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica en la página siguiente.

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre”.

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Revelación de Políticas Contables - Modificaciones a NIC 1 y Documento de práctica de las IFRS 2 - efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

En febrero de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 1 y documento de práctica de las IFRS 2 Realización de juicios sobre materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades aplicar juicios de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

Las enmiendas tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar políticas contables sobre revelaciones que son más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables “significativas” con un requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y;
- Agregar orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre la política contable de revelaciones.

En ausencia de una definición del término “significativo” en las IFRS, el IASB decidió reemplazarlo con 'material' en el contexto de revelar información sobre políticas contables. 'Material' es un término definido en las IFRS y es ampliamente entendido por los usuarios de los estados financieros.

Al evaluar la materialidad de la información sobre políticas contables, las entidades necesitan considerar tanto el tamaño de las transacciones, otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

Aunque la información estandarizada es menos útil para los usuarios que la información de política contable específica de la entidad, el IASB acordó que, en algunas circunstancias, la política contable estandarizada puede ser información necesaria para que los usuarios comprendan otra información importante en los estados financieros. En esas situaciones, la información sobre políticas contables estandarizadas es importante y debe revelarse.

Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que este hecho sea revelado.

A continuación, se mencionan las nuevas normas y modificaciones emitidas y que deben ser adoptadas en períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, así como las nuevas normas o próximos requerimientos cuya adopción se establece en las fechas que se indican:

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>

Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Modificaciones a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconoce el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Fideicomiso prevé que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre”.

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Revelación de Políticas Contables - Modificaciones a NIC 1 y Documento de práctica de las NIIF 2 - efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

En febrero de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 1 y documento de práctica de las NIIF 2 Realización de juicios sobre materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades aplicar juicios de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

Las enmiendas tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar políticas contables sobre revelaciones que son más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables “significativas” con un requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y;
- Agregar orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre la política contable de revelaciones.

En ausencia de una definición del término “significativo” en las NIIF, el IASB decidió reemplazarlo con 'material' en el contexto de revelar información sobre políticas contables. 'Material' es un término definido en las NIIF y es ampliamente entendido por los usuarios de los estados financieros.

Al evaluar la materialidad de la información sobre políticas contables, las entidades necesitan considerar tanto el tamaño de las transacciones, otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

Aunque la información estandarizada es menos útil para los usuarios que la información de política contable específica de la entidad, el IASB acordó que, en algunas circunstancias, la política contable estandarizada puede ser información necesaria para que los usuarios comprendan otra información importante en los estados financieros. En esas situaciones, la información sobre políticas contables estandarizadas es importante y debe revelarse.

Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que este hecho sea revelado.

La Administración del Fideicomiso ha evaluado que las normas y modificaciones, que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022 así como las normas que entraran en vigor en ejercicios próximos, no tienen un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

Estas notas son parte integrante de los estados financieros.

Ciudad de México, 30 de abril de 2024

**Al Comité Técnico del
Fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago no. 5264**

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de 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 la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago no. 5264 (el "Fideicomiso") y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso incluya en el reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y 1 respectivamente, de la Circular Única de Emisoras y el artículo 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emitimos correspondientes a los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2023 y 2022. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o de los dictámenes que al efecto presentamos, coinciden con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

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



C.P.C. José Luis Loeza Leyva
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

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

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 5264 (AB&CCB 22) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 5264, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”.

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas

en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5264 (AB&CCB 22).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



Maria Elena Martinez Camarillo
Delegado Fiduciario

Manifestación del Auditor Externo Independiente de acuerdo con el artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos

Ciudad de México a 30 de abril de 2024

**Al Comité Técnico del
Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago Número 5264.**

Asunto: Declaraciones de conformidad con el artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

Para los efectos de lo previsto en el artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas se hayan modificado de tiempo en tiempo (en adelante la "CUAE" o las "Disposiciones"), en mi carácter de Auditor Externo Independiente del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago Número 5264 (el Fideicomiso) de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, y apoderado legal de Mancera, S.C. (el "Despacho"), manifiesto bajo protesta de decir verdad de acuerdo con lo estipulado en dicho artículo, lo siguiente:

- I. Que cumpla con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Así mismo que soy Contador Público con certificación No. 6775 vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y socio del Despacho Mancera, S.C., contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa y cuento con registro vigente número 18253, expedido el 17 de septiembre de 2013, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria y que el Despacho, al que represento cuenta con registro vigente número 01555, expedido el 8 de junio de 1993, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.
- II. Que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumpla con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.

- III. Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Asimismo, otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que ésta requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluya la auditoría de los estados financieros básicos del Fideicomiso.

Por último, informo que, la auditoría a la que se hace referencia en el primer párrafo de este documento corresponde al segundo año que he estado a cargo de la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso y que Mancera, S.C. ha prestado durante dos años servicios de auditoría externa al Fideicomiso, a la fecha de emisión de los estados financieros auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2023.

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



C.P.C. José Luis Loaeza Leyva
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, 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, entre otros, o cualquier deudor relevante

**DIP Concesionaria Duranguense
de Infraestructura Penitenciaria,
S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y
Desarrolladora Mexicana de
Infraestructura, S. A. de C. V.)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2023 y 2022, e Informe de los
auditores independientes del 5 de
abril de 2024



**DIP Concesionaria Duranguense de Infraestructura
Penitenciaria, S. A. P. I. de C. V.**
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de
Infraestructura, S. A. de C. V.)

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros al 31 de diciembre de
2023 y 2022**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integrales	5
Estados de cambios en el capital contable	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de DIP Concesionaria Duranguense de Infraestructura Penitenciaria, S. A. P. I. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de DIP Concesionaria Duranguense de Infraestructura Penitenciaria, S.A.P.I. de C.V. (la "Entidad" subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el *Instituto Mexicano de Contadores Públicos* (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 7 de los Estados Financieros adjuntos, dónde la Administración describe la celebración de un convenio modificatorio al Contrato de Prestación de Servicios de Largo Plazo ("CPS"), cuyo principal impacto para la Entidad fue la disminución del 15% del Pago Anual de Referencia correspondiente a los ejercicios fiscales 2021 al 2033. La Administración de la Entidad ha realizado diversos análisis a nivel proyecto de los cuáles no ha identificado deterioro del Activo financiero por infraestructura, o alguna incertidumbre material de que la Entidad pueda continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación a esta cuestión.



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

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

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

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

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos 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 norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Luis Eduardo Segovia
5 de abril de 2024



**DIP Concesionaria Duranguense de Infraestructura Penitenciaria, S. A. P. I.
de C. V.**
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

Activos	Nota	2023	2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	\$ 143,117,038	\$ 934,339,893
Cuenta por cobrar a la Secretaría de Seguridad Pública (PyRS)	7	657,038,653	3,596,586
Activo financiero por infraestructura	7	681,893,213	1,426,698,703
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	6	<u>5,986,607</u>	<u>57,544,826</u>
Total de activo circulante		1,488,035,511	2,422,180,008
Activo a largo plazo:			
Activo financiero por infraestructura y operación	7	<u>3,959,723,724</u>	<u>3,559,404,242</u>
Total de activo a largo plazo		<u>3,959,723,724</u>	<u>3,559,404,242</u>
Total activos		<u>\$ 5,447,759,235</u>	<u>\$ 5,981,584,250</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar a proveedores		\$ 633,988	\$ 73,337
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	68,853,362	-
Provisión de mantenimiento	12	172,847,150	146,693,809
Gastos acumulados e impuestos por pagar	13	<u>16,197,783</u>	<u>122,827,613</u>
Total de pasivo circulante – pasivo total		<u>258,532,283</u>	<u>269,594,759</u>
Capital contable:	9		
Capital social		1,253,194,335	1,803,194,335
Descuento en emisión de acciones		(1,222,491,026)	(1,222,491,026)
Resultados acumulados		4,809,296,215	4,812,259,930
Reserva legal		<u>349,227,428</u>	<u>319,026,252</u>
Total de capital contable		<u>5,189,226,952</u>	<u>5,711,989,491</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 5,447,759,235</u>	<u>\$ 5,981,584,250</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



DIP Concesionaria Duranguense de Infraestructura Penitenciaria, S. A. P. I. de C. V.

(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de resultados integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

	Nota	2023	2022
Ingresos:			
Por prestación de servicios de operación y mantenimiento	7	\$ 987,976,680	\$ 911,815,707
Por interés efectivo	7	319,864,942	503,692,137
Otros ingresos		<u>159,684</u>	<u>-</u>
		1,308,001,306	1,415,507,844
Costos por servicios y gastos de operación	10,11	<u>906,400,624</u>	<u>836,531,280</u>
Utilidad de operación		401,600,682	578,976,564
Ingresos por intereses		47,538,984	24,299,147
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		<u>(11,902,205)</u>	<u>747,809</u>
		<u>35,636,779</u>	<u>25,046,956</u>
Utilidad neta		<u>\$ 437,237,461</u>	<u>\$ 604,023,520</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**DIP Concesionaria Duranguense de Infraestructura Penitenciaria, S. A. P. I.
de C. V.**
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

	Capital social	Descuento en emisión de acciones	Resultados acumulados	Reserva legal	Total de capital contable
Saldos al inicio de 2022	\$ 2,058,194,335	\$(1,222,491,026)	\$ 4,486,928,436	\$ 294,261,433	\$ 5,616,893,178
Reserva legal	-	-	(24,764,819)	24,764,819	-
Reembolsos de capital	(255,000,000)	-	-	-	(255,000,000)
Dividendos pagados	-	-	(253,927,207)	-	(253,927,207)
Utilidad neta	-	-	<u>604,023,520</u>	-	<u>604,023,520</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,803,194,335	(1,222,491,026)	4,812,259,930	319,026,252	5,711,989,491
Reserva legal	-	-	(30,201,176)	30,201,176	-
Reembolsos de capital	(550,000,000)	-	-	-	(550,000,000)
Dividendos pagados	-	-	(410,000,000)	-	(410,000,000)
Utilidad neta	-	-	<u>437,237,461</u>	-	<u>437,237,461</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 1,253,194,335</u>	<u>\$(1,222,491,026)</u>	<u>\$ 4,809,296,215</u>	<u>\$ 349,227,428</u>	<u>\$ 5,189,226,952</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**DIP Concesionaria Duranguense de Infraestructura Penitenciaria, S. A. P. I.
de C. V.**
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

(Método indirecto)

	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 437,237,461	\$ 604,023,520
Provisión de mantenimiento	105,688,443	102,428,281
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses devengados por activo financiero - interés efectivo	(319,864,942)	(503,692,137)
Depreciación	-	5,481
	<u>223,060,962</u>	<u>202,765,145</u>
Disminución (aumento) en:		
Cuenta por cobrar por activo financiero por infraestructura y operación	10,908,883	766,479,122
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	51,558,219	(11,933,325)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar a proveedores	560,651	(2,148,455)
Gastos acumulados e impuestos por pagar	(106,629,830)	(4,095,968)
Pagos por mantenimiento	(79,535,102)	(69,672,728)
Cuentas por pagar partes relacionadas	68,853,362	(15,386,513)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>168,777,145</u>	<u>866,007,278</u>
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(410,000,000)	(253,927,207)
Reembolso de aportaciones	(550,000,000)	(255,000,000)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(960,000,000)</u>	<u>(508,927,207)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(791,222,855)	357,080,071
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>934,339,893</u>	<u>577,259,822</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 143,117,038</u>	<u>\$ 934,339,893</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



DIP Concesionaria Duranguense de Infraestructura Penitenciaria, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

1. Actividades

DIP Concesionaria Duranguense de Infraestructura Penitenciaria, S. A. P. I. de C. V. (la “Entidad”), se constituyó el 12 de julio de 2010, es subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V. (“Prodemex Infra”), que poseía el 99.96% del capital social de la Entidad hasta el 11 de junio de 2018. Posteriormente, a partir del 12 de junio de 2018 la participación de Prodemex Infra asciende al 79.44% debido a: (i) que su participación directa se redujo al 49.39%, más (ii) una participación indirecta del 30.05% generada por aportaciones efectuadas al patrimonio de un Fideicomiso Fibra-E, a través de diversas transacciones realizadas en junio de 2018. Su domicilio es Avenida de los Insurgentes 1811, Álvaro obregón, Guadalupe Inn, 01020, Ciudad de México, México.

La actividad principal de la Entidad es la celebración y cumplimiento de las obligaciones del Contrato de Prestación de Servicios de Largo Plazo (“CPS”) celebrado el 27 de diciembre de 2010 con la Secretaría de Seguridad Pública (la “Secretaría”), a través de su órgano administrativo desconcentrado Prevención y Readaptación Social (“PyRS”), para la prestación del servicio integral de capacidad penitenciaria para el Centro Penitenciario de Internos Sentenciados de Bajo y Mediano Riesgo, ubicado en el municipio de Gómez Palacio, Durango (el “Centro Penitenciario”).

El objeto del CPS es construir y poner en operación la infraestructura social y proveer al Gobierno Federal los servicios asociados a la infraestructura, mismos que en ningún momento deberán entenderse extendidos a aquéllas funciones que son responsabilidad única y exclusiva del Gobierno Federal. De conformidad con el CPS, los servicios asociados a la infraestructura social únicamente consisten en la construcción, conservación, y mantenimiento de la infraestructura social, limpieza, control de plagas, jardinería, almacenes, alimentos, lavandería y laboratorio. La construcción de la infraestructura social, se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el CPS. La vigencia para la prestación de servicios de operación y mantenimiento es de 20 años a partir de la fecha en que inicie la prestación de servicios.

El 5 de junio de 2013, la Entidad obtuvo el certificado de entrega del Centro Penitenciario de Internos Sentenciados de Bajo y Mediano Riesgo a entera satisfacción por parte de la Secretaría, por lo que a partir de esta fecha se inició la prestación del servicio integral de capacidad penitenciaria, cuya vigencia es de 20 años. Dicho contrato y convenios se mantienen en operación y se espera que continúen operando durante la vigencia del mismos.

La Entidad no tiene empleados y todos los servicios administrativos y profesionales que requiere le son prestados por partes relacionadas.

El 11 y 12 de junio de 2018, a través de ciertas transacciones se incorporó la participación del Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión de Energía e Infraestructura No. 3369 (el “Fideicomiso” o “Fibra - E”), que posee el 50.59% del capital social de la Entidad, del cual Prodemex Infra participa al 59.41%. Asimismo, Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V. (Prodemex, controladora final) y Desarrolladora Duranguense de Infraestructura Penitenciaria, S.A. de C.V. participan al 0.017% y 0.003%, respectivamente en la Entidad.



2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

La Entidad ha adoptado IFRS 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza IFRS 4 *Contratos de seguro*. IFRS 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

IFRS 17 Contratos de seguro (incluyendo las enmiendas a IFRS 17 de Junio 2020 y diciembre de 2021)

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

La Entidad no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la IFRS 17.

La Entidad ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término "políticas contables significativas" con "información de políticas contables materiales".

Enmiendas a la IAS 1 Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.



Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a IFRS 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

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

3. Resumen de las principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS’s emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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



Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS-16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

c. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

d. ***Activos financieros***

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el Mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.



Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de resultados:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones pagadas o recibidas que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el método de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado, a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.



Los ingresos por interés son reconocidos en resultados en el rubro ingresos por intereses.

(ii) *Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.



(iv) *Baja de activos financieros*

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

e. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para calificar como equivalente de efectivo, una inversión debe ser fácilmente convertible en efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. De lo contrario se presentan como inversiones en valores. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados.

f. *Activo financiero por infraestructura y operación*

El alcance de aplicación del IFRIC 12 “Acuerdos de concesión de servicios” se refiere a los contratos de concesión de servicios en los que el concedente se considera que ejerce el control sobre los activos otorgados. El otorgante de la concesión se considera que controla el activo si:

- i. La concedente controla o regula qué servicios debe proporcionar el operador con la infraestructura, a quién debe proporcionarlos y a qué precio, y
- ii. La concedente controla, a través de la propiedad, el derecho de uso o de otra manera cualquier participación residual significativa en la infraestructura al final del plazo del acuerdo.

Bajo los términos de la presente interpretación, el operador puede tener una o dos actividades como sigue:

- Una actividad de construcción en relación con sus obligaciones para diseñar, construir y financiar un activo que se pone a disposición del otorgante: los ingresos se reconocen con base en la IFRS 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”;
- Una actividad de operación y mantenimiento con respecto a los activos de la Concesión: los ingresos se reconocen de acuerdo con la IFRS 15.

A cambio de sus actividades, el titular de la concesión recibe la contraprestación como un activo financiero si cumple ciertas consideraciones. Bajo el modelo de activo financiero el operador reconoce en su balance un activo financiero como contraprestación por los servicios que presta (diseño, construcción, operación o mantenimiento). Estos activos financieros se reconocen en el balance como préstamos y cuentas por cobrar, por el importe del valor razonable de la infraestructura construida y los servicios prestados inicialmente y, posteriormente, a costo amortizado. Dicho activo financiero es disminuido por los pagos recibidos del concedente o por deterioro del activo financiero.



El contrato para la prestación del servicio integral para el centro penitenciario ha sido considerado dentro del alcance de la IFRIC 12 como un activo financiero, dado que el contrato correspondiente establece un derecho a recibir flujos por parte de la Secretaría, la cual no puede eludir esa obligación a pagar, independientemente del uso del servicio público por parte de los usuarios.

g. **Mobiliario y equipo**

Se reconocen al costo de adquisición menos depreciación y cualquier pérdida acumulada por deterioro. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil, como sigue:

	Porcentaje anual %
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30
Mobiliario y equipo de oficina	10

Las estimaciones de vidas útiles, valores residuales y métodos de depreciación son revisadas al final de cada período de reporte.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

h. **Deterioro de activos de larga duración en uso**

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el monto de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos su costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.



i. ***Provisión de mantenimiento***

La Entidad mide las obligaciones contractuales de mantenimiento del bien concesionado de la infraestructura y las reconoce como provisiones cuando se devengan, de acuerdo con la IAS 37. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material, el importe de la provisión es igual al valor presente de los gastos esperados que son requeridos para cumplir con las obligaciones. Cuando se utilizan flujos de efectivo descontados, el valor en libros de la provisión incrementa en cada periodo, reflejando el paso del tiempo y este incremento es reconocido como un costo de préstamos. Posterior al reconocimiento inicial, las provisiones son revisadas al final de cada período reportado y ajustadas para reflejar las mejores estimaciones actuales. Los ajustes a las provisiones provienen de tres fuentes: (i) revisiones a los flujos de efectivo estimados (tanto en cantidad como en tiempo); (ii) cambios en el valor presente por el paso del tiempo; y (iii) revisión de las tasas de descuento para reflejar las condiciones actuales de mercado.

En los períodos siguientes al reconocimiento inicial y valuación de la provisión de mantenimiento a su valor presente, la misma es revisada con el objetivo de reflejar los flujos de efectivo estimados más cercanos a la fecha de valuación. La compensación del descuento en relación al paso del tiempo se reconoce como un costo financiero y la revisión de las estimaciones de la cantidad y el tiempo de los flujos de efectivo es una nueva valuación de la provisión y es registrada como una partida operativa dentro del estado de resultados.

La Entidad establece planes de mantenimiento periódico a la infraestructura, el costo de mantenimiento se registra en los gastos en el ejercicio en que se devengan; dichos planes son suficientes para mantener el bien concesionado con las condiciones especificadas por el concedente y para asegurar la entrega de los activos afectos a reversión en buen estado de uso al finalizar el plazo de vigencia de la concesión; por tanto, no se originarán gastos adicionales importantes como consecuencia de la reversión.

j. ***Provisiones***

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

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

k. ***Impuestos a la utilidad***

La Entidad (promovida del Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura número 3369) califica para ser tratada como una Entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“ISR”), por lo que desde su incorporación (junio 2018), deja de reconocer este impuesto tanto a nivel fiscal como de nivel de impuestos diferidos, transfiriendo así la obligación al Fideicomiso Fibra-E y este a su vez a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (CBFEs) al momento de la distribución de dividendos y por lo que respecta a los efectos de los accionistas de la Entidad, distintos a la participación de la Fibra-E, la obligación fiscal se materializa al momento de cada distribución de dividendos. Para mantener el estado de Entidad transparente se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal (“RMF”) 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2023 y 2022, que la Entidad debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a sus accionistas. Las principales características de dicho régimen se describen en la Nota 14.



1. **Reconocimiento de ingreso por servicios de operación y mantenimiento**

La Entidad realizó la aplicación de la IFRS 15 “*Ingresos por Contratos con clientes*” para el reconocimiento de ingresos. Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de bienes o servicios en el curso normal de operaciones, lo cual ocurre cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación a la cual la Entidad considera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Los ingresos se presentan netos de descuentos.

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen los siguientes pasos:

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
 - Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
 - Se determina el precio de la transacción.
 - Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.
 - Los ingresos se reconocen conforme la Entidad satisface cada una de las obligaciones a cumplir.
1. **Ingresos por servicios de operación y mantenimiento**- Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato. La etapa de avance para la terminación del contrato se determina de la siguiente manera: Los ingresos provenientes de contratos se reconocen con base en las tarifas establecidas en la medida en que se incurran las horas de trabajo y los gastos directos. Los costos por la prestación de servicios se reconocen en el periodo en el que se incurren.
 2. **Ingresos por interés efectivo**- Los ingresos por interés efectivo se reconocen de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo de la concesión o del CPS. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Ver Nota 7.

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos asociados con la operación fluyan a la Entidad. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, y representan las cantidades cobradas o por cobrar por los bienes y servicios proporcionados en el curso normal de las actividades, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Entidad pueda otorgar.

El reconocimiento de ingresos se realiza conforme a los siguientes criterios.

Concesiones de infraestructura

Conforme a la IFRIC 12, para reconocer un activo financiero, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de la inversión en concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento dentro de resultados.

Los ingresos por la operación de los proyectos concesionados se reconocen como ingresos derivados por la prestación de servicios de operación y mantenimiento, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan, asimismo se presentan netos del impuesto al valor agregado, rebajas, bonificaciones (deductivas contractuales) y descuentos.



m. ***Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de involucramiento continuo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y comisiones pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada (valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original). Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período y períodos futuros, si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros:



- *Clasificación de la inversión como activo financiero* - La Administración ha reconocido como un activo financiero de conformidad con los lineamientos de la IFRIC 12; a juicio de la Administración esta clasificación es la que mejor refleja los derechos y obligaciones establecidos dentro del CPS celebrado con la Secretaría. Algunas Normas Internacionales de Información Financieras requieren y permiten a las entidades a medir y revelar el valor razonable de los activos, pasivos y sus instrumentos de capital. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación. Cuando el precio por un elemento no es observable en el mercado, la Entidad estima un valor razonable mediante algunas técnicas de valuación.
- *Tasa interna de retorno* - La tasa de interés para el activo financiero por infraestructura y operación ha sido estimada por la Administración considerando los retornos que espera obtener de la inversión.

La tasa de interés utilizada en 2023 y 2022 para devengar los intereses del activo financiero por infraestructura y operación es de 6.41% y 9.62%, respectivamente, la cual corresponde a la tasa interna de retorno esperada de la inversión. Debido a que la contraprestación del proyecto se actualiza con base en la inflación, la tasa de interés efectivo se actualizará periódicamente, y sus impactos se verán reflejados directamente en los ingresos por intereses de cada periodo, de esta forma las variaciones en los flujos de efectivo podrían afectar los retornos esperados por la Administración y los ingresos por intereses.

- *Reconocimiento de ingresos* - Al hacer sus juicios, la Administración de la Entidad consideró los detalles para el reconocimiento del ingreso bajo la IFRS 15, la Entidad recibe una contraprestación mensual fija por cada uno de los servicios a los que está obligado, mismos que son autorizados por la Secretaría de Seguridad Pública, en ese sentido se dan por realizadas las obligaciones de desempeño de la Entidad que ha prestado el servicio al cliente.

Fuentes clave para la estimación de incertidumbre

- La Entidad realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión para solventar los gastos de mantenimiento y reemplazo tecnológico para el Centro Penitenciario, que afecta los resultados de los periodos que comprenden desde que el equipamiento está disponible para su uso hasta que se reemplazan los equipos.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2023	2022
Efectivo	\$ 143,117,038	\$ 51,749,893
Inversiones en valores a corto plazo	<u>-</u>	<u>882,590,000</u>
	<u>\$ 143,117,038</u>	<u>\$ 934,339,893</u>

6. Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

	2023	2022
Impuesto al Valor Agregado pendiente de acreditar	\$ 4,622,670	\$ 55,167,904
Otras cuentas por cobrar	<u>1,363,937</u>	<u>2,376,922</u>
	<u>\$ 5,986,607</u>	<u>\$ 57,544,826</u>



7. Activo financiero por infraestructura y operación

El 27 de diciembre de 2010, la Entidad celebró con la Secretaría, a través de su órgano administrativo desconcentrado de PyRS, un contrato de prestación de servicios a largo plazo para la prestación del servicio integral para el Centro Penitenciario de Internos Sentenciados de Bajo y Mediano Riesgo, ubicado en el estado de Durango.

Previo a la prestación de servicios, la Entidad tuvo que diseñar, financiar, construir, adquirir equipos y realizar la preparación operativa de las instalaciones que serán destinadas a la prestación de servicios.

La Secretaría pagará a la Entidad el monto total invertido mediante pagos mensuales por 20 años a partir de la fecha de la conclusión de las actividades previas (junio de 2013), y hasta la fecha de terminación de la vigencia del contrato con base en el Pago Anual de Referencia (PAR) al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 estipulado por \$926,925,000 más IVA (a pesos de 2010), indexable con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), el monto actualizado para 2023 y 2022 es por \$1,307,841,622 y \$1,415,507,844, respectivamente; el PAR estará sujeto a deducciones y ajustes aplicables por fallas en la disponibilidad y calidad que en general afecten la prestación del servicio.

De conformidad con el CPS la Entidad tendrá derecho incondicional a recibir el PAR que compensa la construcción, y los servicios de operación y mantenimiento, siempre y cuando continúe prestando los servicios de operación y mantenimiento.

El PAR está sujeto a ciertas deductivas relacionadas con el desempeño de los servicios las cuales podrían afectar la contraprestación por prestación de servicios de operación y mantenimiento. Estas deductivas son revisadas semanalmente para que, mensualmente, disminuyan el monto de ingresos correspondiente de los servicios de operación y mantenimiento. Las deductivas definidas son fallas por prestación del servicio (pueden ser por disponibilidad, calidad y servicios):

- i. Calidad: cuando una unidad funcional no cumple con la condición de calidad dentro del tiempo de respuesta, tiempo de rehabilitación parcial o correspondiente dependiendo del que aplique.
- ii. Disponibilidad: cuando una unidad funcional no cumple con la condición de disponibilidad dentro del tiempo de rehabilitación.
- iii. Generales del servicio: ocurre cuando una de las actividades definidas dentro del catálogo de servicios generales no cumple con los estándares definidos en el CPS.

Desde el inicio de la prestación de los servicios establecidos en el contrato y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se han presentado deductivas que resulten en importes significativos y/o relevantes.

A continuación, se muestran las principales características del contrato de servicios:

- La Secretaría pagará a la Entidad, por concepto de precio de los servicios, \$21,810,000,000 (pesos constantes de 2010) más IVA. Esta cantidad se actualiza en forma anual con base en el INPC, y está sujeta a las deductivas descritas anteriormente.
- El contrato tendrá una vigencia de 22 años contados a partir de la fecha de firma, y considera 2 años de construcción y 20 años de operación a partir de la obtención del certificado de entrega por parte de PyRS.
- La Entidad es responsable de obtener todo el financiamiento de deuda y capital, necesarios para satisfacer las obligaciones del contrato.



- La Entidad deberá mantener un capital propio, directamente y/o a través del apoyo de sus partes relacionadas, por lo menos un monto igual al porcentaje del saldo insoluto total del financiamiento como se indica a continuación:
 - i. 20% durante la etapa de actividades previas y durante los primeros cinco años de la etapa de prestación de servicios. Para 2018 la Entidad liquidó el monto total del saldo insoluto que a esa fecha tenía.
 - ii. 15% a partir de que hayan transcurrido los primeros cinco años de la etapa de prestación de servicios.
 - iii. 10% a partir de que hayan transcurrido los primeros 10 años de la etapa de prestación de servicios.
 - iv. 5% a partir de que hayan transcurrido los primeros 15 años de la etapa de prestación de servicios.
- La Entidad permitirá a la Secretaría el acceso a la información del proyecto y la propiedad intelectual, y reconoce que la Secretaría será la única titular de los derechos de propiedad intelectual, sobre los desarrollos escritos o creados, incluyendo, sin limitar, los planos de construcción.
- El contrato establece ciertas condiciones para la terminación anticipada y rescisión del contrato para ambas partes, para lo cual tendrán que seguirse los lineamientos en el CPS.
- En caso de terminación anticipada por causas imputables a PyRS, la Entidad tendrá derecho a cobrar la totalidad de los costos incurridos a la fecha de cancelación más el margen de utilidad correspondiente, actualizados por la inflación.
- En caso de terminación anticipada por causas imputables a la Entidad, el pago sería el mismo que lo descrito en el párrafo anterior, excepto por ciertas penalizaciones y el margen de utilidad.
- Al término de la vigencia del contrato los activos deberán ser transferidos a PyRS libres de todo gravamen y éste pagará a la Entidad una contraprestación equivalente a la diferencia entre el total de la contraprestación establecida en el contrato menos las penalizaciones por desempeño y los pagos efectivamente realizados por PyRS; no se espera un pago significativo y/o relevante al término del periodo del contrato.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, PyRS podrá determinar el fin de los activos una vez concluido el acuerdo, lo cual podrá ser: i) celebrar un nuevo contrato que sea adjudicado por PyRS, y ii) destinar las instalaciones para los fines que expresamente autorice por escrito y en forma previa el Consejo de Seguridad Nacional u Órgano equivalente en su momento.

Salvo que exista una previa autorización de PyRS, la Concesionaria no podrá ceder, gravar o transferir, total o parcialmente, este contrato o cualquiera de sus derechos u obligaciones derivadas del mismo.

Con fecha 5 de junio de 2013, la Entidad obtuvo el certificado de entrega del Centro Penitenciario de Internos de Bajo y Mediano Riesgo a entera satisfacción por parte de la Secretaría.

Convenio modificadorio al Contrato CPS

Con fecha 25 de junio de 2021 la Entidad celebró un convenio modificadorio al contrato de CPS en su carácter de proveedor con su cliente. Los principales cambios del convenio modificadorio fueron los siguientes:



- a. Se acordó que, a partir de la firma del convenio modificatorio, se ajustaran los pagos correspondientes a las 149 contraprestaciones mensuales que faltaban por cubrir desde enero 2021 hasta la fecha de vencimiento del CPS correspondiente. Lo anterior refleja una disminución del 15% a cada Pago Anual de Referencia correspondiente a los ejercicios fiscales del 2021 al 2033.
- b. Que la propiedad de las instalaciones (según este término se define en los CPS) se transferirá al cliente o bien, podrán ser destinados para otro fin siempre y cuando así lo autorice el Gobierno Federal a través de una entidad competente.

La conciliación anual de la cuenta por cobrar se integra como sigue:

	2023	2022
Saldos al 1 de enero	\$ 4,989,699,531	\$ 5,252,486,516
Servicios de operación e intereses devengados	1,307,841,622	1,415,507,844
Cobros	<u>(998,885,563)</u>	<u>(1,678,294,829)</u>
	5,298,655,590	4,989,699,531
Menos:		
Cuenta por cobrar a la Secretaría	(657,038,653)	(3,596,586)
Porción del activo financiero a corto plazo	<u>(681,893,213)</u>	<u>(1,426,698,703)</u>
Activo financiero por infraestructura y operación a largo plazo	<u>\$ 3,959,723,724</u>	<u>\$ 3,559,404,242</u>

8. Instrumentos financieros

a. *Administración del riesgo de capital*

La capacidad de la Entidad para comenzar operaciones en su actual y nuevas concesiones depende de que logre invertir capital y obtener financiamiento, según se requiere en términos de su concesión. La Entidad está expuesta a los riesgos relacionados con la construcción, operación y mantenimiento de sus proyectos.

La Administración de la Entidad revisa la estructura de capital. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

b. *Categorías de instrumentos financieros*

	2023	2022
<i>Activos financieros (Nivel 1):</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 143,117,038	\$ 934,339,893
Cuentas por cobrar a la Secretaría de Seguridad Pública (PyRS)	657,038,653	3,596,586
Activo financiero por infraestructura y operación	<u>4,641,616,937</u>	<u>4,986,102,945</u>
	<u>5,441,772,628</u>	<u>5,924,039,424</u>
<i>Pasivos financieros (Nivel 1):</i>		
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 633,988	\$ 73,337
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>68,853,362</u>	<u>-</u>
	<u>69,487,350</u>	<u>73,337</u>
	<u>\$ 5,372,285,278</u>	<u>\$ 5,923,966,087</u>



Los activos y pasivos de la Entidad están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen riesgos financieros de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

c. **Objetivos de la Administración del riesgo financiero**

El área de finanzas de la Entidad realiza y supervisa los riesgos financieros relacionados con las operaciones a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

d. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Entidad únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, la Entidad utiliza otra información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende aproximadamente a \$5,298,655,590 y \$4,989,699,531, respectivamente.

e. **Administración del riesgo de liquidez**

La Entidad administra el riesgo de liquidez estableciendo un marco apropiado para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de Administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de la Entidad para sus pasivos financieros con períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer los pagos. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago.

	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
31 diciembre 2023				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 68,853,362	\$ -	\$ -	\$ 68,853,362
Cuentas por pagar a proveedores	<u>633,988</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>633,988</u>
	<u>\$ 69,487,350</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 69,487,350</u>
31 diciembre 2022				
Cuentas por pagar a proveedores	<u>\$ 73,337</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 73,337</u>
	<u>\$ 73,337</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 73,337</u>



Para administrar la liquidez, la Entidad usa una combinación de flujos de efectivo provenientes de sus activos financieros.

31 diciembre 2023	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 143,117,038	\$ -	\$ -	\$ 143,117,038
Cuentas por cobrar a la Secretaría de Seguridad Pública (PyRS)	657,038,653	-	-	657,038,653
Activo financiero por infraestructura y operación	<u>681,893,213</u>	<u>1,340,210,405</u>	<u>2,619,513,319</u>	<u>4,641,616,937</u>
	<u>\$1,482,048,904</u>	<u>\$1,340,210,405</u>	<u>\$2,619,513,319</u>	<u>\$5,441,772,628</u>
31 diciembre 2022	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 934,339,893	\$ -	\$ -	\$ 934,339,893
Cuentas por cobrar a la Secretaría de Seguridad Pública (PyRS)	3,596,586	-	-	3,596,586
Activo financiero por infraestructura y operación	<u>1,426,698,703</u>	<u>1,431,573,828</u>	<u>2,127,830,414</u>	<u>4,986,102,945</u>
	<u>\$2,364,635,182</u>	<u>\$1,431,573,828</u>	<u>\$2,127,830,414</u>	<u>\$5,924,039,424</u>

f. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

Excepto por el activo financiero por infraestructura, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

9. **Capital contable**

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integra como sigue:

	2023		2022	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo Serie "A"	100,000	\$ 100,000	100,000	\$ 100,000
Capital variable Serie "B"	<u>354,251,213</u>	<u>1,253,094,335</u>	<u>354,251,213</u>	<u>1,803,094,335</u>
	<u>354,351,213</u>	<u>1,253,194,335</u>	<u>354,351,213</u>	<u>\$ 1,803,194,335</u>

A partir de marzo de 2018 las acciones dejaron de consignar un valor nominal específico.



- b. En Asambleas Generales de Ordinarias de Accionistas celebradas durante el ejercicio fiscal de 2023, se aprobó realizar reembolsos de capital social de la Entidad en su parte variable y reparto de dividendos en porción al porcentaje de participación de cada uno de sus accionistas tenedores de la serie “A” y “B”; sin que esto implicara la cancelación de acciones, ni cambio alguno en la estructura y/o tenencia accionaria de la Entidad, como sigue:

Fecha de la distribución	Reembolsos de Capital Social para accionistas Serie “B”	Reparto de dividendos para accionistas Serie “A” y “B”	Fecha de pago
14 de febrero de 2023(i)	\$ -	\$ 300,000,000	14 de febrero de 2023
19 de mayo de 2023 (ii)	-	110,000,000	19 de mayo de 2023
10 de agosto de 2023	200,000,000	-	10 de agosto de 2023
18 de octubre de 2023	<u>350,000,000</u>	<u>-</u>	18 de octubre de 2023
	<u>\$ 550,000,000</u>	<u>\$ 410,000,000</u>	

- (i) Dividendo determinado con base en el resultado fiscal 2022 definitivo por \$33,773,813 y \$266,226,187 correspondientes al resultado fiscal proyectado de 2023.
- (ii) Dividendo determinado tomando como base el resultado fiscal proyectado de 2023.

- c. En Asambleas Generales de Ordinarias de Accionistas celebradas durante el ejercicio fiscal de 2022, se aprobó realizar reembolsos de capital social de la Entidad en su parte variable y reparto de dividendos en porción al porcentaje de participación de cada uno de sus accionistas tenedores de la serie “A” y “B”; sin que esto implicara la cancelación de acciones, ni cambio alguno en la estructura y/o tenencia accionaria de la Entidad, como sigue:

Fecha de la distribución	Reembolsos de Capital Social para accionistas Serie “B”	Reparto de dividendos para accionistas Serie “A” y “B”	Fecha de pago
17 de enero de 2022	\$ 115,000,000	\$ -	18 de enero de 2022
1 de marzo de 2022 (i)	-	118,927,207	1 de marzo de 2022
2 de junio de 2022 (ii)	-	135,000,000	2 de junio de 2022
21 de septiembre de 2022	50,000,000	-	23 de septiembre de 2022
2 de diciembre de 2022	<u>90,000,000</u>	<u>-</u>	2 de diciembre de 2022
	<u>\$ 255,000,000</u>	<u>\$ 253,927,207</u>	

- (i) Determinado con base en el resultado fiscal 2021
- (ii) Dividendo determinado tomando como base el resultado fiscal proyectado de 2022.

- d. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar el fondo de reserva, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal (pesos históricos). El fondo de reserva puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Entidad y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Con fecha 26 de abril del 2022 en Asamblea General de Accionistas se aprobó separar el 5% de utilidad contable del ejercicio 2021; con fecha de 25 de abril del 2023 en Asamblea General de Accionistas se aprobó separar el 5% de utilidad contable del ejercicio 2022; para la constitución de la reserva legal de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2023 la reserva legal asciende a \$349,227,428.



- e. Hasta el 14 de junio de 2018, la distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos. A partir del 15 de junio de 2018 el ISR causado por cualquier distribución efectuada deberá ser determinado y enterado por los accionistas de la Entidad, así como por los Tenedores de los CBFEE emitidos por Fideicomiso Fibra-E, dependiendo del régimen fiscal de tributación de los mismos.

10. Transacciones y saldos con partes relacionadas

- a. Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	2023	2022
Gastos:		
Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S.A. de C.V.:		
Servicios de operación y mantenimiento menor y reemplazo tecnológico	\$ 751,979,592	\$ 685,915,511
Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V.:		
Soporte corporativo	\$ 9,908,008	\$ 8,663,582
Human Care APP, S.A. de C.V.:		
Servicios administrativos	\$ 13,658,840	\$ 11,215,482

- b. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2023	2022
Cuenta por pagar:		
Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V.	\$ 2,991,404	\$ -
Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S.A. de C.V.	65,861,958	-
Total	\$ 68,853,362	\$ -

11. Costos y gastos por naturaleza

	2023	2022
Servicios de operación y mantenimiento	\$ 672,444,491	\$ 616,242,782
Reemplazo tecnológico	105,688,443	102,428,281
Mantenimiento menor	85,453,522	77,730,326
Gastos de administración y otros	37,020,579	33,771,417
Seguros y fianzas	5,793,589	6,352,993
Depreciación	-	5,481
	\$ 906,400,624	\$ 836,531,280



12. Provisión de mantenimiento

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la provisión que tiene la Entidad para el mantenimiento del Centro Penitenciario, se integra como sigue:

	2023	2022
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 146,693,809	\$ 113,938,256
Adiciones	105,688,443	102,428,281
Aplicaciones	<u>(79,535,102)</u>	<u>(69,672,728)</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u>\$ 172,847,150</u>	<u>\$ 146,693,809</u>

13. Gastos acumulados e impuestos por pagar

	2023	2022
Provisión de operación y mantenimiento	\$ -	\$ 54,423,500
Servicios públicos y auditoría técnica	16,160,502	10,847,829
Impuestos por pagar	<u>37,281</u>	<u>57,556,284</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u>\$ 16,197,783</u>	<u>\$ 122,827,613</u>

14. Impuestos a la utilidad

Hasta el 14 de junio de 2018, la Entidad estuvo sujeta al ISR. A partir del 15 de julio de 2018, fecha de incorporación de la Entidad (Sociedad Promovida) en el Fideicomiso Fibra-E (INFRAEX), le resulta aplicable el tratamiento fiscal de las personas morales que son objeto de inversión de los Fideicomisos de Inversión en Energía e Infraestructura, por lo que al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Impuesto Sobre la Renta lo reconocerá la Fibra-E quien lo transferirá a los tenedores de los CBFEs, dependiendo del Régimen Fiscal de los mismos. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023 y 2022 fue 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Un Fideicomiso Fibra-E, califica para ser tratado como una figura transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"), consecuentemente no reconoce provisión por impuestos a la utilidad corriente ni diferido. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura ("CBFEs") y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el estado de Fibra-E se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal ("RMF") 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2023 y 2022, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFEs.

Las Reglas de RMF 3.21.2.2. (Requisitos de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.3. (Tratamiento fiscal de los Fideicomisos de Inversión en Energía e Infraestructura), 3.21.2.7 (Retención, constancia e información respecto de certificados emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura, colocados entre el gran público inversionista) y 3.21.2.9 (Inversión de los Fideicomisos de Inversión en Energía e Infraestructura en fideicomisos de empresas productivas del Estado en la industria eléctrica o sus empresas productivas subsidiarias), entre otras, determinan el tratamiento fiscal específico que deben observar las Entidades Promovidas y sus accionistas o fideicomitentes o fideicomisarios, el Fiduciario del Fideicomiso Promovido, el Fideicomiso Emisor, el Fiduciario Emisor y los Tenedores, respecto de las Distribuciones, las Distribuciones de Capital, y la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFEs o de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Promovido.



- b. Las principales características del Régimen Fiscal de Fibra-E pueden resumirse como sigue:
- i. Las Sociedades Promovidas no serán contribuyentes del ISR. No obstante, deberán determinar su resultado o pérdida fiscal, en los términos del Título II “De las Personas Morales” de la LISR.
 - ii. Las Sociedades Promovidas no estarán obligadas a efectuar pagos provisionales a cuenta del ISR del ejercicio ni deberá retener el ISR por dividendos o utilidades distribuidas a personas físicas residentes en México o a residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México.
 - iii. La obligación fiscal por pago de ISR recae en los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios al momento de las distribuciones, y para efectos de los accionistas de la Entidad, distintos a la Fibra-E, la obligación fiscal se materializa al momento de cada distribución de dividendos.
 - iv. ISR por dividendos, reducciones de capital (CUCA) y CUFIN: No le serán aplicables las disposiciones previstas en los artículos 10 (ISR por dividendos o utilidades distribuidas que no provengan de CUFIN), 77 (Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (“CUFIN”)) y 78 (cálculo de efectos fiscales con motivo de reducciones de capital y determinación de la Cuenta de Capital de Aportación (“CUCA”)) de la LISR, a partir del ejercicio fiscal en el que participa la Fibra-E en la Entidad y hasta que se deje de aplicar lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en dichas disposiciones.

15. Contingencias

Derivado de la Reforma Laboral que entró en vigor en el ejercicio 2021, la Administración de la Entidad considera que los servicios recibidos reúnen las características necesarias para ser calificados como “servicios compartidos”, “servicios independientes” y en algunos casos “servicios complementarios” en términos de la legislación fiscal y laboral, mismas categorías que no se encuentran sujetas a la prohibición legal en materia de subcontratación laboral. Sin embargo, debido a que la autoridad no ha brindado instrumentos interpretativos obligatorios, así como criterios o precedentes judiciales que resulten útiles en la definición interpretativa que utilizarán dichas autoridades al momento de aplicar dicha Reforma, existe la posibilidad de que las autoridades de la materia laboral y fiscal, seguridad social o cualquier otra que resultará competente no concuerden con la conclusión de la Entidad; en este sentido, la Entidad considera que cuenta con argumentos legales y técnicos suficientes para hacer frente exitosamente a un eventual medio de defensa sobre el tema en caso de algún cuestionamiento por parte de las diversas autoridades, incluyendo procedimientos de revisión sobre el tratamiento legal implementado en la Entidad respecto de la Reforma en cuestión.

16. Eventos subsecuentes

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de marzo de 2024, se aprobó realizar reparto de dividendos en porción al porcentaje de participación de cada uno de sus accionistas tenedores de la serie “A” y “B”; sin que esto implicara la cancelación de acciones, ni cambio alguno en la estructura y/o tenencia accionaria de la Entidad, como sigue:

Fecha de la distribución	Reparto de dividendos para accionistas Serie “A” y “B”	Fecha de pago
4 de marzo de 2024 (i)	\$ 384,959,699	4 de marzo de 2024

- (i) Este dividendo fue determinado con base en el resultado fiscal definitivo de 2023.



17. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 5 de abril de 2024, por el C.P.C. Guillermo Barbosa Araujo, Director de Administración y Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



**Concesionaria en Infraestructura
Penitenciaria de Michoacán,
S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y
Desarrolladora Mexicana de
Infraestructura, S. A. de C. V.)**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de
2023 y 2022, e Informe de los
auditores independientes del 5 de
abril de 2024



**Concesionaria en Infraestructura Penitenciaria de
Michoacán, S. A. P. I. de C. V.**
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de
Infraestructura, S. A. de C. V.)

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros al 31 de diciembre de
2023 y 2022**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integrales	5
Estados de cambios en el capital contable	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Concesionaria en Infraestructura Penitenciaria de Michoacán, S. A. P. I. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Concesionaria en Infraestructura Penitenciaria de Michoacán, S. A. P. I. de C. V. (la "Entidad", Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el *Instituto Mexicano de Contadores Públicos* (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 7 de los Estados Financieros adjuntos, dónde la Administración describe la celebración de un convenio modificatorio al Contrato de Prestación de Servicios de Largo Plazo ("CPS") celebrado con la Secretaría de Seguridad Pública, cuyo principal impacto para la Entidad fue la disminución del 15% del Pago Anual de Referencia correspondiente a los ejercicios fiscales 2021 al 2036. La Administración de la Entidad ha realizado diversos análisis a nivel proyecto de los cuáles no ha identificado deterioro del Activo financiero por infraestructura, o alguna incertidumbre material de que la Entidad pueda continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación a esta cuestión.



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

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

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

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

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

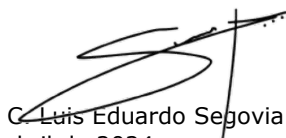
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos 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 norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



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

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

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


C. P. C. Luis Eduardo Segovia
5 de abril de 2024



Concesionaria en Infraestructura Penitenciaria de Michoacán, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

Activos	Nota	2023	2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 365,534,700	\$ 761,950,259
Cuenta por cobrar a la Secretaría de Seguridad Pública (PyRS)	7	577,322,004	183,253,873
Activo financiero por infraestructura	7	1,293,960,985	1,674,614,971
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	6	<u>21,963,227</u>	<u>59,344,792</u>
Total de activo circulante		2,258,780,916	2,679,163,895
Activo a largo plazo:			
Mobiliario y equipo – Neto		3,189,150	-
Activo financiero por infraestructura	7	<u>6,118,471,446</u>	<u>5,887,630,892</u>
Total de activo a largo plazo		<u>6,121,660,596</u>	<u>5,887,630,892</u>
Total activos		<u>\$ 8,380,441,512</u>	<u>\$ 8,566,794,787</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar a proveedores		\$ 33,497,125	\$ 30,753,466
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	69,729,755	-
Provisión de mantenimiento	12	131,349,686	151,442,996
Gastos acumulados e impuestos por pagar	13	<u>11,671,915</u>	<u>64,880,924</u>
Total de pasivo		246,248,481	247,077,386
Capital contable:	9		
Capital social		809,825,472	1,069,825,472
Reserva legal		353,422,271	353,422,271
Resultados acumulados		<u>6,970,945,288</u>	<u>6,896,469,658</u>
Total de capital contable		<u>8,134,193,031</u>	<u>8,319,717,401</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 8,380,441,512</u>	<u>\$ 8,566,794,787</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Concesionaria en Infraestructura Penitenciaria de Michoacán, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de resultados integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

	Nota	2023	2022
Ingresos:			
Por prestación de servicios de operación y mantenimiento	7	\$ 966,020,323	\$ 926,658,688
Por interés efectivo	7	850,260,075	929,705,957
Otros ingresos		<u>1,095,670</u>	<u>3,767,427</u>
		1,817,376,068	1,860,132,072
Costos por servicios y gastos de operación	10, 11	<u>886,259,022</u>	<u>850,149,284</u>
Utilidad de operación		931,117,046	1,009,982,788
Ingresos por intereses		55,103,374	29,936,510
Pérdida cambiaria, neta		<u>(11,744,790)</u>	<u>(2,501,805)</u>
		<u>43,358,584</u>	<u>27,434,705</u>
Utilidad neta		<u>\$ 974,475,630</u>	<u>\$ 1,037,417,493</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Concesionaria en Infraestructura Penitenciaria de Michoacán, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

	Capital social	Resultados acumulados	Reserva legal	Total de capital contable
Saldos al inicio de 2022	\$ 1,904,825,472	\$ 5,959,052,165	\$ 353,422,271	\$ 8,217,299,908
Reembolso de aportaciones	(835,000,000)	-	-	(835,000,000)
Dividendos pagados	-	(100,000,000)	-	(100,000,000)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>1,037,417,493</u>	<u>-</u>	<u>1,037,417,493</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,069,825,472	6,896,469,658	353,422,271	8,319,717,401
Reembolso de aportaciones	(260,000,000)	-	-	(260,000,000)
Dividendos pagados	-	(900,000,000)	-	(900,000,000)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>974,475,630</u>	<u>-</u>	<u>974,475,630</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 809,825,472</u>	<u>\$ 6,970,945,288</u>	<u>\$ 353,422,271</u>	<u>\$ 8,134,193,031</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Concesionaria en Infraestructura Penitenciaria de Michoacán, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

(Método indirecto)

	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 974,475,630	\$ 1,037,417,493
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses devengados por activo financiero - interés efectivo	(850,260,075)	(929,705,957)
Depreciación	399,914	119,196
Provisión de mantenimiento	<u>80,484,245</u>	<u>95,656,399</u>
	205,099,714	203,487,131
Disminución (aumento) en:		
Cuentas por cobrar por activo financiero por infraestructura y operación	606,005,376	911,267,615
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar	37,381,565	15,542,424
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar a proveedores	2,743,659	(2,223,299)
Pagos por mantenimiento	(100,577,555)	(53,629,671)
Impuestos y gastos acumulados	(53,209,009)	(42,289,557)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>69,729,755</u>	<u>(19,711,440)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	767173505	1,012,443,203
Actividades de inversión:		
Adquisición de activo fijo	<u>(3,589,064)</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(3,589,064)</u>	<u>-</u>
Actividades de financiamiento:		
Reembolso de aportaciones	(260,000,000)	(835,000,000)
Dividendos pagados	<u>(900,000,000)</u>	<u>(100,000,000)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(1,160,000,000)</u>	<u>(935,000,000)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(396,415,559)	77,443,203
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>761,950,259</u>	<u>684,507,056</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 365,534,700</u>	<u>\$ 761,950,259</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Concesionaria en Infraestructura Penitenciaria de Michoacán, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

1. Actividades

Concesionaria en Infraestructura Penitenciaria de Michoacán, S. A. P. I. de C. V. (la “Entidad”) es Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V. (Prodemex Infra), que poseía el 99.96% del capital social de la Entidad hasta el 11 de junio de 2018. Posteriormente, a partir del 12 de junio de 2018 la participación de Prodemex Infra asciende al 79.44% debido a: (i) que su participación directa se redujo al 49.39%, más (ii) una participación indirecta del 30.05% generada por aportaciones efectuadas al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión de Energía e Infraestructura No. 3369 (el “Fideicomiso Fibra - E”), a través de diversas transacciones realizadas en junio de 2018. El domicilio social de la Entidad es: Avenida de los Insurgentes 1811, Álvaro Obregón, Guadalupe Inn, 01020, Ciudad de México, México. La Entidad fue constituida el 5 de julio de 2010 con duración de 99 años.

La actividad principal de la Entidad es la celebración y cumplimiento de las obligaciones del Contrato de Prestación de Servicios (“CPS”), celebrado el 27 de diciembre de 2010, con la Secretaría de Seguridad Pública (“Secretaría”), a través de su órgano administrativo desconcentrado de Prevención y Readaptación Social (PyRS), para la prestación del servicio integral de capacidad penitenciaria para el Centro Penitenciario de Internos Procesados de bajo y mediano riesgo, ubicado en el municipio de Buenavista Tomatlán, en el estado de Michoacán (“Centro Penitenciario “ o “Polígono de Michoacán”). La vigencia para la prestación de servicio de operación y mantenimiento es de 20 años a partir de la fecha en que inicie la prestación de servicios, en este caso enero de 2016.

El 29 de diciembre de 2015, la Entidad obtuvo un certificado de entrega del Centro Penitenciario de Internos Sentenciados de Bajo y Mediano Riesgo por parte de la Secretaría, por lo que a partir de esta fecha se inició la prestación del servicio integral de capacidad penitenciaria.

La Entidad no tiene empleados y todos los servicios administrativos y profesionales que requiere le son prestados por Entidades afiliadas.

El 11 y 12 de junio de 2018, a través de ciertas transacciones se incorporó la participación del Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión de Energía e Infraestructura No. 3369 (el “Fideicomiso” o “Fibra - E”), que posee el 50.59% del capital social de la Entidad, del cual Prodemex Infra participa al 59.41%. Asimismo, Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V. (Prodemex, controladora final) y Desarrolladora Penitenciaria de Michoacán, S.A. de C.V. participan al 0.017% y 0.003%, respectivamente en la Entidad.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. *Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso*

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros



IFRS 17 Contratos de seguro (incluyendo las enmiendas a IFRS 17 de Junio 2020 y diciembre de 2021)

La Entidad ha adoptado IFRS 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza IFRS 4 *Contratos de seguro*. IFRS 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

La Entidad no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la IFRS 17.

Enmiendas a la IAS 1 Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

La Entidad ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.



Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a IFRS 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

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

3. Resumen de las principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS's emitidas por el IASB.

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:



- Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

c. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

d. ***Activos financieros***

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el Mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de resultados:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

(i) ***Costo Amortizado y método de interés efectivo***

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.



Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el método de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados en el rubro ingresos por intereses.

(ii) *Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.



Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Baja de activos financieros*

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

e. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para calificar como equivalente de efectivo, una inversión debe ser fácilmente convertible en efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. De lo contrario se presentan como inversiones en valores. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados.



f. **Activo financiero por infraestructura y operación**

El alcance de aplicación del IFRIC 12 “Acuerdos de concesión de servicios” se refiere a los contratos de concesión de servicios en los que el concedente se considera que ejerce el control sobre los activos otorgados. El otorgante de la concesión se considera que controla el activo si:

- i. La concedente controla o regula qué servicios debe proporcionar el operador con la infraestructura, a quién debe proporcionarlos y a qué precio, y
- ii. La concedente controla, a través de la propiedad, el derecho de uso o de otra manera cualquier participación residual significativa en la infraestructura al final del plazo del acuerdo.

Bajo los términos de la presente interpretación, el operador puede tener una o dos actividades como sigue:

- Una actividad de construcción en relación con sus obligaciones para diseñar, construir y financiar un activo que se pone a disposición del otorgante: los ingresos se reconocen con base en la IFRS 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”;
- Una actividad de operación y mantenimiento con respecto a los activos de la Concesión: los ingresos se reconocen de acuerdo con la IFRS 15.

A cambio de sus actividades, el titular de la concesión recibe la contraprestación como un activo financiero si cumple ciertas consideraciones. Bajo el modelo de activo financiero el operador reconoce en su balance un activo financiero como contraprestación por los servicios que presta (diseño, construcción, operación o mantenimiento). Estos activos financieros se reconocen en el balance como préstamos y cuentas por cobrar, por el importe del valor razonable de la infraestructura construida y los servicios prestados inicialmente y, posteriormente, a costo amortizado. Dicho activo financiero es disminuido por los pagos recibidos del concedente o por deterioro del activo financiero.

El contrato para la prestación del servicio integral para el centro penitenciario ha sido considerado dentro del alcance de la IFRIC 12 como un activo financiero, dado que el contrato correspondiente establece un derecho a recibir flujos por parte de la Secretaría, la cual no puede eludir esa obligación a pagar, independientemente del uso del servicio público por parte de los usuarios.

Conforme a la IFRIC 12, para reconocer un activo financiero, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de la inversión en concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento dentro de resultados.

Los ingresos por la operación de los proyectos concesionados se reconocen como ingresos derivados por la prestación de servicios de operación y mantenimiento, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan, asimismo se presentan netos del impuesto al valor agregado, rebajas, bonificaciones (deductivas contractuales) y descuentos.

g. **Mobiliario y equipo**

Se reconocen al costo de adquisición menos depreciación y cualquier pérdida acumulada por deterioro. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil, como sigue:

	Porcentaje anual
	%
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30
Mobiliario y equipo de oficina	10

Las estimaciones de vidas útiles, valores residuales y métodos de depreciación son revisadas al final de cada período de reporte.



La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

h. ***Deterioro de activos de larga duración en uso***

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el monto de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos su costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

i. ***Provisión de mantenimiento***

La Entidad mide las obligaciones contractuales de mantenimiento del bien concesionado de la infraestructura y las reconoce como provisiones cuando se devengan, de acuerdo con la IAS 37. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material, el importe de la provisión es igual al valor presente de los gastos esperados que son requeridos para cumplir con las obligaciones. Cuando se utilizan flujos de efectivo descontados, el valor en libros de la provisión incrementa en cada periodo, reflejando el paso del tiempo y este incremento es reconocido como un costo de préstamos. Posterior al reconocimiento inicial, las provisiones son revisadas al final de cada período reportado y ajustadas para reflejar las mejores estimaciones actuales. Los ajustes a las provisiones provienen de tres fuentes: (i) revisiones a los flujos de efectivo estimados (tanto en cantidad como en tiempo); (ii) cambios en el valor presente por el paso del tiempo; y (iii) revisión de las tasas de descuento para reflejar las condiciones actuales de mercado. En los períodos siguientes al reconocimiento inicial y valuación de la provisión de mantenimiento a su valor presente, la misma es revisada con el objetivo de reflejar los flujos de efectivo estimados más cercanos a la fecha de valuación. La compensación del descuento en relación al paso del tiempo se reconoce como un costo financiero y la revisión de las estimaciones de la cantidad y el tiempo de los flujos de efectivo es una nueva valuación de la provisión y es registrada como una partida operativa dentro del estado de resultados integrales.



La Entidad establece planes de mantenimiento periódico a la infraestructura, el costo de mantenimiento se registra en los gastos en el ejercicio en que se devengan; dichos planes son suficientes para mantener el bien concesionado con las condiciones especificadas por el concedente y para asegurar la entrega de los activos afectos a reversión en buen estado de uso al finalizar el plazo de vigencia de la concesión; por tanto, no se originarán gastos adicionales importantes como consecuencia de la reversión.

j. **Provisiones**

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

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

k. **Impuestos a la utilidad**

La Entidad (promovida del Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura número 3369) califica para ser tratada como una Entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“ISR”), por lo que desde su incorporación (junio 2018), deja de reconocer este impuesto tanto a nivel fiscal como de nivel de impuestos diferidos, transfiriendo así la obligación al Fideicomiso Fibra-E y este a su vez a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (CBFEs) al momento de la distribución de dividendos y por lo que respecta a los efectos de los accionistas de la Entidad, distintos a la participación de la Fibra-E, la obligación fiscal se materializa al momento de cada distribución de dividendos. Para mantener el estado de Entidad transparente se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal (“RMF”) 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2023 y 2022, que la Entidad debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a sus accionistas. Las principales características de dicho régimen se describen en la Nota 14.

l. **Reconocimiento de ingreso por servicios de operación y mantenimiento**

La Entidad realizó la aplicación de la IFRS 15 “Ingresos por Contratos con clientes” para el reconocimiento de ingresos. Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de bienes o servicios en el curso normal de operaciones, lo cual ocurre cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación a la cual la Entidad considera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Los ingresos se presentan netos de descuentos.

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen los siguientes pasos:

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
- Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
- Se determina el precio de la transacción.
- Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.
- Los ingresos se reconocen conforme la Entidad satisface cada una de las obligaciones a cumplir.

1. **Ingresos por servicios de operación y mantenimiento**- Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato. La etapa de avance para la terminación del contrato se determina de la siguiente manera: Los ingresos provenientes de contratos se reconocen con base en las tarifas establecidas en la medida en que se incurran las horas de trabajo y los gastos directos. Los costos por la prestación de servicios se reconocen en el periodo en el que se incurren.



2. **Ingresos por interés efectivo**- Los ingresos por interés efectivo se reconocen de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo de la concesión o del CPS. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Ver Nota 7.

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos asociados con la operación fluyan a la Entidad. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, y representan las cantidades cobradas o por cobrar por los bienes y servicios proporcionados en el curso normal de las actividades, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Entidad pueda otorgar.

El reconocimiento de ingresos se realiza conforme a los siguientes criterios.

Concesiones de infraestructura

Conforme a la IFRIC 12, para reconocer un activo financiero, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de la inversión en concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento dentro de resultados.

Los ingresos por la operación de los proyectos concesionados se reconocen como ingresos derivados por la prestación de servicios de operación y mantenimiento, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan, asimismo se presentan netos del impuesto al valor agregado, rebajas, bonificaciones (deductivas contractuales) y descuentos.

m. **Pasivos financieros**

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de involucramiento continuo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y comisiones pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.



Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada (valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original). Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbre

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período y períodos futuros, si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros:

- *Clasificación de la inversión como activo financiero*- La Administración ha reconocido como un activo financiero de conformidad con los lineamientos de la IFRIC 12; a juicio de la Administración esta clasificación es la que mejor refleja los derechos y obligaciones establecidos dentro del CPS celebrado con la Secretaría. Algunas Normas Internacionales de Información Financieras requieren y permiten a las entidades a medir y revelar el valor razonable de los activos, pasivos y sus instrumentos de capital. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación. Cuando el precio por un elemento no es observable en el mercado, la Entidad estima un valor razonable mediante algunas técnicas de valuación.
- *Tasa interna de retorno* - La tasa de interés para el activo financiero por infraestructura y operación ha sido estimada por la Administración considerando los retornos que espera obtener de la inversión. La tasa de interés utilizada en 2023 y 2022 para devengar los intereses del activo financiero por infraestructura y operación es de 11.01 % y 12.07%, respectivamente, la cual corresponde a la tasa interna de retorno esperada de la inversión. Debido a que la contraprestación del proyecto se actualiza con base en la inflación, la tasa de interés efectivo se actualizará periódicamente, y sus impactos se verán reflejados directamente en los ingresos por intereses de cada periodo, de esta forma las variaciones en los flujos de efectivo podrían afectar los retornos esperados por la Administración y los ingresos por intereses.
- *Reconocimiento de ingresos* - Al hacer sus juicios, la Administración de la Entidad consideró los detalles para el reconocimiento del ingreso bajo la IFRS 15, la Entidad recibe un pago anual de referencia fijo por cada uno de los servicios a los que está obligado, mismos que son autorizados por la Secretaría de Seguridad Pública, en ese sentido se dan por realizadas las obligaciones de desempeño de la Entidad que ha prestado el servicio al cliente.



Fuentes clave para la estimación de incertidumbre

- La Entidad realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión para solventar los gastos de mantenimiento para el Centro Penitenciario, que afecta los resultados de los períodos que comprenden desde que el equipamiento está disponible para su uso hasta que se remplazan los equipos.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2023	2022
Efectivo	\$ 365,534,700	\$ 60,250,259
Inversiones en valores a corto plazo	<u>-</u>	<u>701,700,000</u>
	<u>\$ 365,534,700</u>	<u>\$ 761,950,259</u>

6. Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

	2023	2022
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	\$ 14,941,037	\$ 51,041,500
Impuestos sobre la renta	3,999,660	3,999,660
Pagos anticipados	2,775,969	2,792,232
Deudores diversos	<u>246,561</u>	<u>1,511,400</u>
	<u>\$ 21,963,227</u>	<u>\$ 59,344,792</u>

7. Activo financiero por infraestructura y operación

El 27 de diciembre de 2010, la Entidad celebró con la Secretaría, a través de su órgano administrativo desconcentrado de PyRS, un contrato CPS para la prestación del servicio integral de capacidad penitenciaria para el Centro Penitenciario de Internos Sentenciados de Bajo y Mediano Riesgo, ubicado en el municipio de Buenavista Tomatlán, en el estado de Michoacán.

Previo a la prestación de servicios, la Entidad deberá diseñar, financiar, construir, equipar y realizar la preparación operativa de las instalaciones que serán destinadas a la prestación de los servicios.

La Secretaría pagará a la Entidad el monto total invertido mediante pagos mensuales por 20 años a partir de la fecha de conclusión de las actividades previas la cual se dio en el mes de enero de 2016, y hasta la fecha de terminación de la vigencia del contrato con base en el Pago Anual de Referencia (PAR) al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 estipulado en \$ 1,111,290,000 más IVA (a pesos de 2010), indexable con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), el monto actualizado para 2023 y 2022 es por \$1,816,280,398 y \$1,856,364,645, respectivamente; el PAR estará sujeto a deducciones y ajustes aplicables por fallas en la disponibilidad y calidad que, en general, afecten la prestación del servicio.

De conformidad con el CPS la Entidad tendrá derecho incondicional a recibir el PAR que compensa la construcción, y los servicios de operación y mantenimiento, y los intereses implícitos del contrato, siempre y cuando continúe prestando los servicios de operación y mantenimiento.

El PAR está sujeto a ciertas deductivas relacionadas con el desempeño de los servicios las cuales podrían afectar la contraprestación por prestación de servicios de operación y mantenimiento. Estas deductivas son revisadas semanalmente para que, mensualmente, disminuyan el monto de ingresos correspondiente de los servicios de operación y mantenimiento. Las deductivas definidas son fallas por prestación del servicio (pueden ser por disponibilidad, calidad y servicios):



- i. Calidad: cuando una unidad funcional no cumple con la condición de calidad dentro del tiempo de respuesta, tiempo de rehabilitación parcial o correspondiente dependiendo del que aplique.
- ii. Disponibilidad: cuando una unidad funcional no cumple con la condición de disponibilidad dentro del tiempo de rehabilitación.
- iii. Generales del servicio: ocurre cuando una de las actividades definidas dentro del catálogo de servicios generales no cumple con los estándares definidos en el CPS.

Desde el inicio de la prestación de los servicios establecidos en el CPS hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se han presentado deductivas que resultan en importes significativos y/o relevantes.

A continuación, se muestran las principales características del contrato de servicios:

- La Secretaría pagará a la Entidad por concepto de precio de los servicios \$26,148,000,000 más IVA, esta cantidad se actualiza en forma anual con base en el INPC.
- El contrato tendrá una vigencia de 22 años contados a partir de la fecha de firma, y considera dos años de construcción y 20 años de operación a partir de la detención del certificado de entrega por parte de PyRS.
- La Entidad es responsable de obtener todo el financiamiento de deuda y capital necesarios para satisfacer las obligaciones del contrato.
- La Entidad deberá mantener un capital propio directamente y/o a través del apoyo de sus partes relacionadas, de por lo menos un monto igual al porcentaje del saldo insoluto total del financiamiento como se indica a continuación:
 - i. 20% durante la etapa de actividades previas y durante los primeros cinco años de la etapa de prestación de servicios, para 2018 la Entidad liquidó el monto total del saldo insoluto que a esa fecha tenía.
 - ii. 15% a partir de que hayan transcurrido los primeros cinco años de la etapa de prestación de servicios.
 - iii. 10% a partir de que hayan transcurrido los primeros 10 años de la etapa de prestación de servicios.
 - iv. 5% a partir de que hayan transcurrido los primeros 15 años de la etapa de prestación de servicios.
- La Entidad permitirá a la Secretaría el acceso a la información del proyecto y la propiedad intelectual, y reconoce que la Secretaría será la única titular de los derechos de propiedad intelectual, sobre los desarrollos escritos o creados, incluyendo, sin limitar, los planos de construcción.
- El contrato establece ciertas condiciones para la terminación anticipada y rescisión del contrato para ambas partes, para lo cual tendrán que seguirse los lineamientos en el CPS.
- En caso de terminación anticipada por causas imputables a PyRS, la Entidad tendrá derecho a cobrar la totalidad de los costos incurridos a la fecha de cancelación más el margen de la utilidad correspondiente, actualizados por la inflación.
- En caso de terminación anticipada por causas imputables a la Entidad, el pago sería el mismo que lo descrito en el párrafo anterior, excepto por ciertas penalizaciones y el margen de utilidad.
- Al término de la vigencia del contrato los activos deberán ser transferidos a PyRS libres de todo gravamen y PyRS pagará a la Entidad una contraprestación equivalente a la diferencia entre el total de la contraprestación establecida en el contrato menos penalizaciones por desempeño y los pagos efectivamente realizados por PyRS; no se espera un pago significativo y/o relevante al término del periodo del contrato.



No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, PyRS podrá determinar el fin de los activos una vez concluido el acuerdo, lo cual podrá ser: i) celebrar un nuevo contrato que sea adjudicado por PyRS, y ii) destinar las instalaciones para los fines que expresamente autorice por escrito y en forma previa el Consejo de Seguridad Nacional u Órgano equivalente en su momento.

Salvo que exista una previa autorización del PyRS, la Concesionaria no podrá ceder, gravar o transferir, total o parcialmente este contrato o cualquiera de sus derechos u obligaciones derivadas del mismo.

Con fecha 29 de diciembre de 2015, la Entidad obtuvo el certificado de entrega del centro Penitenciario de Internos de Bajo y Mediano Riesgo a entera satisfacción por parte de la Secretaría.

Convenio modificadorio al Contrato CPS

Con fecha 25 de junio de 2021 la Entidad celebró un nuevo convenio modificadorio al contrato de CPS en su carácter de proveedor con su cliente. Los principales cambios del convenio modificadorio fueron los siguientes:

- a) Se acordó que, a partir de la firma del convenio modificadorio, se ajustaran los pagos correspondientes a las 182 contraprestaciones mensuales que faltaban por cubrir desde enero 2021 hasta la fecha de vencimiento del CPS correspondiente. Lo anterior refleja un ajuste del 15% a cada Pago Anual de Referencia correspondiente a los ejercicios fiscales del 2021 al 2036.
- b) Que la propiedad de las instalaciones (según este término se define en los CPS) se transferirá al cliente o bien, podrán ser destinados para otro fin siempre y cuando así lo autorice el Gobierno Federal a través de una entidad competente.

La conciliación anual de la cuenta por cobrar se integra como sigue:

	2023	2022
Saldos al 1 de enero	\$ 7,745,499,736	\$ 7,727,061,394
Servicios de operación e intereses devengados	1,816,280,398	1,856,364,645
Cobros	<u>(1,572,025,699)</u>	<u>(1,837,926,303)</u>
	7,989,754,435	7,745,499,736
Menos:		
Cuenta por cobrar a la Secretaría	(577,322,004)	(183,253,873)
Porción del activo financiero a corto plazo	<u>(1,293,960,985)</u>	<u>(1,674,614,971)</u>
	<u>(1,871,282,989)</u>	<u>(1,857,868,844)</u>
Activo financiero por infraestructura y operación a largo plazo	<u>\$ 6,118,471,446</u>	<u>\$ 5,887,630,892</u>

8. Instrumentos financieros

a. Administración del riesgo de capital

La capacidad de la Entidad para comenzar operaciones en su actual y nuevas concesiones depende de que logre invertir capital y obtener financiamiento, según se requiere en términos de su concesión.

La Entidad está expuesta a los riesgos relacionados con la construcción, operación y mantenimiento de sus proyectos.

La Administración de la Entidad revisa la estructura de capital. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.



b. **Categorías de instrumentos financieros**

	2023	2022
Activos financieros (Nivel I):		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 365,534,700	\$ 761,950,259
Cuentas por cobrar:		
Activo financiero por infraestructura y operación	7,412,432,431	7,562,245,863
Cuenta por cobrar a la Secretaría de Seguridad Pública (PyRS)	<u>577,322,004</u>	<u>183,253,873</u>
	8,355,289,135	8,507,449,995
Pasivos financieros (Nivel I):		
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Cuentas por pagar a proveedores	33,497,125	30,753,466
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>69,729,755</u>	<u>-</u>
	<u>103,226,880</u>	<u>30,753,466</u>
	<u>\$ 8,252,062,255</u>	<u>\$ 8,476,696,529</u>

Los activos y pasivos de la Entidad están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen riesgos financieros de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

c. **Objetivos de la Administración del riesgo financiero**

El área de finanzas de la Entidad realiza y supervisa los riesgos financieros relacionados con las operaciones a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

d. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Entidad únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, la Entidad utiliza otra información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende aproximadamente a \$7,989,754,435 y \$7,745,499,736, respectivamente.

e. **Administración del riesgo de liquidez**

La Entidad administra el riesgo de liquidez estableciendo un marco apropiado para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de Administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de la Entidad para sus pasivos financieros con períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer los pagos. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago.



31 diciembre 2023	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 33,497,125	\$ -	\$ -	\$ 33,497,125
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>69,729,755</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>69,729,755</u>
	<u>\$ 103,226,880</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 103,226,880</u>
31 diciembre 2022	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 30,753,466	\$ -	\$ -	\$ 30,753,466
	<u>\$ 30,753,466</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,753,466</u>

Para administrar la liquidez, la Entidad usa una combinación de flujos de efectivo provenientes de sus activos financieros.

31 diciembre 2023	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 365,534,700	\$ -	\$ -	\$ 365,534,700
Cuentas por cobrar a la Secretaría de Seguridad Pública (PyRS)	577,322,004	-	-	577,322,004
Activo financiero por infraestructura y operación	<u>1,293,960,985</u>	<u>1,872,996,321</u>	<u>4,245,475,125</u>	<u>7,412,432,431</u>
	<u>\$ 2,236,817,689</u>	<u>\$ 1,872,996,321</u>	<u>\$ 4,245,475,125</u>	<u>\$ 8,355,289,135</u>
31 diciembre 2022	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 761,950,259	\$ -	\$ -	\$ 761,950,259
Cuentas por cobrar a la Secretaría de Seguridad Pública (PyRS)	183,253,873	-	-	183,253,873
Activo financiero por infraestructura y operación	<u>1,674,614,971</u>	<u>1,859,582,175</u>	<u>4,028,048,717</u>	<u>7,562,245,863</u>
	<u>\$ 2,619,819,103</u>	<u>\$ 1,859,582,175</u>	<u>\$ 4,028,048,717</u>	<u>\$ 8,507,449,995</u>

f. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

Excepto por el activo financiero por infraestructura, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproxima a su valor razonable.



9. Capital contable

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integra como sigue:

	2023		2022	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo:				
Serie "A"	100,000	\$ 100,000	100,000	\$ 100,000
Capital variable:				
Serie "B"	<u>354,251,213</u>	<u>809,725,472</u>	<u>354,251,213</u>	<u>\$ 1,069,725,472</u>
	<u>354,351,213</u>	<u>\$ 809,825,472</u>	<u>354,351,213</u>	<u>\$ 1,069,825,472</u>

A partir de marzo de 2018 las acciones dejaron de consignar un valor nominal específico.

- b. En Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas celebradas durante el ejercicio fiscal de 2023, se aprobó realizar reembolsos de capital social de la Entidad en su parte variable y reparto de dividendos con base en el resultado fiscal, sin que esto implicara la cancelación de acciones, ni cambio alguno en la estructura y/o tenencia accionaria de la Entidad como sigue:

Fecha de la Distribución	Reembolsos de Capital Social para accionistas Serie "B"	Reparto de Dividendos para accionistas Serie "A y B"	Fecha de pago
14 de febrero de 2023(i)	\$ -	\$ 300,000,000	14 de febrero de 2023
19 de mayo de 2023(ii)	-	380,000,000	19 de mayo de 2023
10 de agosto de 2023(ii)	-	220,000,000	10 de agosto de 2023
18 de octubre de 2023	200,000,000	-	18 de octubre de 2023
01 de diciembre de 2023	<u>60,000,000</u>	<u>-</u>	04 de diciembre de 2023
	<u>\$ 260,000,000</u>	<u>\$ 900,000,000</u>	

- (i) Dividendo determinado con base en el resultado fiscal definitivo 2022 por \$3,010,464 y \$296,989,536 del resultado fiscal proyectado 2023.
(ii) Dividendo determinado con base en el resultado fiscal proyectado 2023.

- c. En Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas celebradas durante el ejercicio fiscal 2022, se aprobó realizar reembolsos de capital social de la Entidad en su parte variable sin que esta implicara la cancelación de acciones, ni cambio alguno de la estructura y/o tenencia accionaria de la Entidad, así como reparto de dividendos con base en el resultado fiscal como sigue:

Fecha de la Distribución	Reembolsos de Capital Social para accionistas Serie "B"	Reparto de Dividendos para accionistas Serie "A y B"	Fecha de pago
17 de enero de 2022	\$ 315,000,000	\$ -	18 de enero de 2022
02 de junio de 2022	280,000,000	-	02 de junio de 2022
21 de septiembre de 2022	240,000,000	-	23 de septiembre de 2022
02 de diciembre de 2022(iii)	<u>-</u>	<u>100,000,000</u>	02 de diciembre de 2022
	<u>\$ 835,000,000</u>	<u>\$ 100,000,000</u>	

- (iii) Dividendo determinado con base en el resultado fiscal proyectado 2022.



- d. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar el fondo reserva, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal (pesos históricos). El fondo de reserva puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Entidad y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de Diciembre de 2023 la reserva legal asciende a \$353,422,271, por lo que se encuentra satisfecha de conformidad con la LGSM.
- e. Hasta el 14 de junio de 2018, la distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos. A partir del 15 de junio de 2018 el ISR causado por cualquier distribución efectuada deberá ser determinado y enterado por los accionistas de la Entidad, así como por los Tenedores de los CBFE emitidos por Fideicomiso Fibra-E, dependiendo del régimen fiscal de tributación de los mismos.

10. Transacciones y saldos con partes relacionadas

- a. Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	2023	2022
Gastos:		
Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S.A. de C.V.:		
Servicios de operación y mantenimiento	\$ 764,410,518	\$ 679,157,067
Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V.:		
Soporte corporativo	\$ 14,710,719	\$ 12,864,572
Human Care APP, S.A. de C.V.:		
Servicios administrativos	\$ 15,815,499	\$ 13,576,636

- b. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V.	\$ 4,441,428	\$ -
Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S.A. de C.V.:	<u>65,288,327</u>	<u>-</u>
Total	\$ <u>69,729,755</u>	\$ <u>-</u>

11. Costos y gastos por naturaleza

	2023	2022
Servicios de operación y mantenimiento	\$ 663,832,963	\$ 625,527,397
Mantenimiento menor	87,895,007	79,513,726
Reemplazo tecnológico	80,484,245	95,656,399
Gastos de administración y otros	45,435,790	40,204,430
Seguros y fianzas	8,211,103	9,128,136
Depreciación	<u>399,914</u>	<u>119,196</u>
	\$ <u>886,259,022</u>	\$ <u>850,149,284</u>



12. Provisión de mantenimiento

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la provisión que tiene la Entidad para el mantenimiento del Centro Penitenciario, se integra como sigue:

	2023	2022
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 151,442,996	\$ 109,416,268
Adiciones	80,484,245	95,656,399
Aplicaciones	<u>(100,577,555)</u>	<u>(53,629,671)</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u>\$ 131,349,686</u>	<u>\$ 151,442,996</u>

13. Gastos acumulados e impuestos por pagar

	2023	2022
Provisión de operación y mantenimiento	\$ -	\$ 53,949,494
Servicios públicos y auditoría técnica	11,631,088	10,813,346
Gastos acumulados e impuestos por pagar	<u>40,827</u>	<u>118,084</u>
	<u>\$ 11,671,915</u>	<u>\$ 64,880,924</u>

14. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 3 (k), hasta el 14 de junio de 2018 la Entidad estuvo sujeta al ISR. A partir del 15 de julio de 2018, fecha de incorporación de la Entidad (Sociedad Promovida) en el Fideicomiso Fibra-E (INFRAEX), le resulta aplicable el tratamiento fiscal de las personas morales que son objeto de inversión de los Fideicomisos de Inversión en Energía e Infraestructura, por lo que al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Impuesto Sobre la Renta lo reconocerá la Fibra-E quien lo transferirá a los tenedores de los CBFES, dependiendo del Régimen Fiscal de los mismos. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023 y 2022 fue 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Un Fideicomiso Fibra-E, califica para ser tratado como una figura transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"), consecuentemente no reconoce provisión por impuestos a la utilidad corriente ni diferido. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura ("CBFEs") y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el estado de Fibra-E se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal ("RMF") 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2023 y 2022, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFES.

Las Reglas de RMF 3.21.2.2. (Requisitos de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.3. (Tratamiento fiscal de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.7 (Retención, constancia e información respecto de certificados emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura, colocados entre el gran público inversionista) y 3.21.2.9 (Inversión de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura en fideicomisos de empresas productivas del Estado en la industria eléctrica o sus empresas productivas subsidiarias), entre otras, determinan el tratamiento fiscal específico que deben observar las Entidades Promovidas y sus accionistas o fideicomitentes o fideicomisarios, el Fiduciario del Fideicomiso Promovido, el Fideicomiso Emisor, el Fiduciario Emisor y los Tenedores, respecto de las Distribuciones, las Distribuciones de Capital, y la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFES o de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Promovido.



- b. Las principales características del Régimen Fiscal de Fibra-E pueden resumirse como sigue:
- i. Las Sociedades Promovidas no serán contribuyentes del ISR. No obstante, deberán determinar su resultado o pérdida fiscal, en los términos del Título II “De las Personas Morales” de la LISR.
 - ii. Las Sociedades Promovidas no estarán obligadas a efectuar pagos provisionales a cuenta del ISR del ejercicio ni deberá retener el ISR por dividendos o utilidades distribuidas a personas físicas residentes en México o a residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México.
 - iii. La obligación fiscal por pago de ISR recae en los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios al momento de las distribuciones, y para efectos de los accionistas de la Entidad, distintos a la Fibra-E, la obligación fiscal se materializa al momento de cada distribución de dividendos.
 - iv. ISR por dividendos, reducciones de capital (CUCA) y CUFIN: No le serán aplicables las disposiciones previstas en los artículos 10 (ISR por dividendos o utilidades distribuidas que no provengan de CUFIN), 77 (Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (“CUFIN”)) y 78 (cálculo de efectos fiscales con motivo de reducciones de capital y determinación de la Cuenta de Capital de Aportación (“CUCA”)) de la LISR, a partir del ejercicio fiscal en el que participa la Fibra-E en la Entidad y hasta que se deje de aplicar lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en dichas disposiciones.

15. Contingencias

Derivado de la Reforma Laboral que entró en vigor en el ejercicio 2021, la Administración de la Entidad considera que los servicios recibidos reúnen las características necesarias para ser calificados como “servicios compartidos”, “servicios independientes” y en algunos casos “servicios complementarios” en términos de la legislación fiscal y laboral, mismas categorías que no se encuentran sujetas a la prohibición legal en materia de subcontratación laboral. Sin embargo, debido a que la autoridad no ha brindado instrumentos interpretativos obligatorios, así como criterios o precedentes judiciales que resulten útiles en la definición interpretativa que utilizarán dichas autoridades al momento de aplicar dicha Reforma, existe la posibilidad de que las autoridades de la materia laboral y fiscal, seguridad social o cualquier otra que resultara competente no concurrieran con la conclusión de la Entidad; en este sentido, la Entidad considera que cuenta con argumentos legales y técnicos suficientes para hacer frente exitosamente a un eventual medio de defensa sobre el tema en caso de algún cuestionamiento por parte de las diversas autoridades, incluyendo procedimientos de revisión sobre el tratamiento legal implementado en la Entidad respecto de la Reforma en cuestión.

16. Eventos subsecuentes

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de marzo de 2024, se aprobó realizar reparto de dividendos en porción al porcentaje de participación de cada uno de sus accionistas tenedores de la serie “A” y “B”; determinado con base en el resultado fiscal definitivo de 2023, así como con base en el resultado fiscal proyectado para 2024.

Fecha de la distribución	Reparto de dividendos para accionistas Serie “A” y “B”	Fecha de pago
4 de marzo de 2024(i)	\$ 300,000,000	4 de marzo de 2024



- (i) Este dividendo se conforma por \$128,247,994 determinado con base en el resultado fiscal 2023 y \$171,752,006 determinado con base a un anticipo a cuenta del resultado fiscal proyectado 2024.

17. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 5 de abril de 2024, por el C.P.C. Guillermo Barbosa Araujo, Director de Administración y Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



**Concesionaria Vialidad las
Torres, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y
Desarrolladora Mexicana de
Infraestructura, S. A. de C. V.)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2023 y 2022, e Informe de los
auditores independientes del 5 de
abril de 2024



Concesionaria Vialidad las Torres, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de
Infraestructura, S. A. de C. V.)

Informe de los auditores independientes y **estados financieros al 31 de diciembre de** **2023 y 2022**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados integrales	4
Estados de cambios en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Concesionaria Vialidad las Torres, S. A. P. I. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Concesionaria Vialidad las Torres, S.A.P.I. de C.V. (la "Entidad" Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el *Instituto Mexicano de Contadores Públicos* (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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

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

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

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



Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos 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 norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

C. P. Luis Eduardo Segovia
5 de abril de 2024



Concesionaria Vialidad las Torres, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

Activos	Notas	2023	2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 182,059,018	\$ 192,886,284
Cuenta por cobrar a la Secretaría de Comunicaciones (Dirección General de la Vialidad)	8	138,563,625	45,067,742
Activo financiero por infraestructura	8	332,916,001	383,495,025
Impuesto al valor agregado por recuperar y pagos anticipados	7	<u>42,495,588</u>	<u>53,275,250</u>
Total de activo circulante		696,034,232	674,724,301
Activo a largo plazo:			
Activo financiero por infraestructura	8	<u>2,274,742,515</u>	<u>2,291,439,343</u>
Total activos		<u>\$ 2,970,776,747</u>	<u>\$ 2,966,163,644</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar a proveedores		\$ 170,300	\$ 154,570
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	7,508,882	-
Impuestos y gastos acumulados		<u>486,290</u>	<u>74,881,594</u>
Total de pasivos		<u>8,165,472</u>	<u>75,036,164</u>
Capital contable:	10		
Capital social		1,092,306,082	1,142,306,082
Reserva legal		129,200,863	112,481,211
Resultados acumulados		<u>1,741,104,330</u>	<u>1,636,340,187</u>
Total de capital contable		<u>2,962,611,275</u>	<u>2,891,127,480</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 2,970,776,747</u>	<u>\$ 2,966,163,644</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Concesionaria Vialidad las Torres, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de resultados integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Ingresos por construcción	8	\$ 100,411,871	\$ -
Por prestación de servicios de operación y mantenimiento	8	116,902,359	97,029,672
Por interés efectivo	8	289,558,407	307,487,780
Otros ingresos		<u>3</u>	<u>4</u>
		506,872,640	404,517,456
Costo de construcción	11, 12	95,148,852	-
Costos y gastos por servicios	11,12	<u>93,001,996</u>	<u>84,008,375</u>
Utilidad de operación		318,721,792	320,509,081
Ingresos por intereses		<u>22,762,003</u>	<u>13,883,963</u>
Utilidad neta		<u>\$ 341,483,795</u>	<u>\$ 334,393,044</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Concesionaria Vialidad las Torres, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

	Capital social	Resultados acumulados	Reserva Legal	Total de capital contable
Saldos al inicio de 2022	\$ 1,382,306,082	\$ 1,573,326,479	\$ 96,341,023	\$ 3,051,973,584
Reserva legal	-	(16,140,188)	16,140,188	-
Decreto de dividendos	-	(255,239,148)	-	(255,239,148)
Reembolso de aportaciones	(240,000,000)	-	-	(240,000,000)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>334,393,044</u>	<u>-</u>	<u>334,393,044</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,142,306,082	1,636,340,187	112,481,211	2,891,127,480
Reserva legal	-	(16,719,652)	16,719,652	-
Decreto de dividendos	-	(220,000,000)	-	(220,000,000)
Reembolso de aportaciones	(50,000,000)	-	-	(50,000,000)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>341,483,795</u>	<u>-</u>	<u>341,483,795</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 1,092,306,082</u>	<u>\$ 1,741,104,330</u>	<u>\$ 129,200,863</u>	<u>\$ 2,962,611,275</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Concesionaria Vialidad las Torres, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

(Método indirecto)

	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 341,483,795	\$ 334,393,044
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses devengados por activo financiero – interés efectivo	<u>(289,558,407)</u>	<u>(307,487,780)</u>
	51,925,388	26,905,264
Disminución (aumento) en:		
Cuenta por cobrar por activo financiero por infraestructura y operación	263,338,376	347,542,414
Impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar	10,779,662	12,144,960
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores	15,730	(749,652)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,508,882	(4,157,450)
Impuestos y gastos acumulados	<u>(74,395,304)</u>	<u>(4,222,821)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>259,172,734</u>	<u>377,462,715</u>
Actividades de financiamiento:		
Reembolso de aportaciones	(50,000,000)	(240,000,000)
Dividendos pagados	<u>(220,000,000)</u>	<u>(255,239,148)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(270,000,000)</u>	<u>(495,239,148)</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(10,827,266)	(117,776,433)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>192,886,284</u>	<u>310,662,717</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 182,059,018</u>	<u>\$ 192,886,284</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Concesionaria Vialidad las Torres, S. A. P. I. de C. V.
(Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V.)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

1. Actividades

Concesionaria Vialidad las Torres, S. A. P. I. de C. V. (la “Entidad” Subsidiaria de Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S. A. de C. V. (“Prodemex Infra”). Hasta el 11 de junio 2018 es Subsidiaria de Prodemex Infra, quien poseía el 99.96% del capital de la Entidad. Posteriormente, a partir del 12 de junio de 2018 la participación de Prodemex Infra asciende a 55.05% debido a: (i) que su participación directa se redujo al 25%, más (ii) una participación indirecta del 30.05% generada por aportaciones efectuadas al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión de Energía e Infraestructura No. 3369 (el “Fideicomiso Fibra - E”), a través de diversas transacciones realizadas en junio de 2018. El domicilio social de la Entidad es: Avenida de los Insurgentes 1811, Álvaro Obregón, Guadalupe Inn, 01020, Ciudad de México, México. La Entidad fue constituida el 5 de julio de 2010 con una duración de 99 años.

La actividad principal de la Entidad es la celebración y cumplimiento de las obligaciones del Contrato de Prestación de Servicios de Largo Plazo (“PPS”) celebrado el 29 de junio de 2009, con la Dirección General de Vialidad (“DGV”), por conducto de la Secretaría de Infraestructura del Gobierno del Estado de México. Dicho contrato establece los términos para la construcción, mejoramiento, conservación, mantenimiento y operación del proyecto “Prolongación de la Avenida Solidaridad las Torres” en sus extremos oriente y poniente y modernización de la vialidad existente” (“Proyecto Vialidad las Torres”) en el Estado de México, por \$5,514,909,557. La vigencia del PPS es de 25 años a partir de la fecha del quinto convenio modificatorio del 28 de febrero de 2011.

El monto del contrato será cubierto a la Entidad a partir de la fecha de conclusión de la obra con base en el pago anual de referencia (“PAR”) estipulado en \$234,677,002, el PAR estará sujeto a deducciones y ajustes aplicables por fallas en la disponibilidad y calidad que, en general, afecten la prestación de servicio.

El 19 de julio de 2013, la Entidad firmó con la DGV del Gobierno del Estado de México el séptimo convenio modificatorio al contrato de servicios donde se incrementó el precio del servicio a \$6,042,057,448 más IVA, por lo que el pago anual de referencia se incrementó a \$257,509,512, indexable con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

La Entidad no tiene empleados y todos los servicios administrativos y profesionales que requiere le son prestados por partes relacionadas.

El 11 y 12 de junio de 2018 a través de ciertas transacciones se incorporó en el capital de la Entidad la participación del Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión de Energía e Infraestructura No. 3369 (el “Fideicomiso” o “Fibra - E”), que posee el 50.59% del capital social de la Entidad, del cual Prodemex Infra participa al 59.41%. Asimismo, Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V. (Prodemex, controladora final) e Infravial, S.A. de C.V. participan al 0.03% y 0.01%, respectivamente en la Entidad.

Con fecha 18 de noviembre de 2022 el Fideicomiso Fibra -E y Prodemex Infra celebraron un contrato de compraventa de acciones, incrementando la participación del Fideicomiso Fibra-E al 75%.



2. Eventos relevantes

El día 30 de enero de 2023, se celebró el contrato con la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Estado de México, con el objeto del resarcimiento de la superficie del pavimento, afectación de la Vialidad la Torres, Estado de México, (Obra nueva) cobertura regional, Municipios de Zinacantepec, Toluca Metepec, San Mateo Atenco y Lerma. El importe del contrato ascendió a \$100,411,871 + I.V.A. de \$16,065,899. El plazo de ejecución corresponde del 7 de febrero de 2023 y la fecha de terminación el día 7 de julio de 2023.

3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

IFRS 17 Contratos de seguro (incluyendo las enmiendas a IFRS 17 de Junio 2020 y diciembre de 2021)

La Entidad ha adoptado IFRS 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza IFRS 4 *Contratos de seguro*. IFRS 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

La Entidad no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la IFRS 17.

Enmiendas a la IAS 1 Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

La Entidad ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.



La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1 Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7 Enmiendas a IFRS 16	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

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

4. Resumen de las principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS's emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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



ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

c. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

d. *Activos financieros*

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el Mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal



Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de resultados:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.



Los ingresos por interés son reconocidos en resultados en el rubro ingresos por intereses.

(ii) *Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Baja de activos financieros*

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.



Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

e. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para calificar como equivalente de efectivo, una inversión debe ser fácilmente convertible en efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. De lo contrario se presentan como inversiones en valores. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados.

f. ***Activo financiero por infraestructura y operación***

El alcance de aplicación del IFRIC 12 “Acuerdos de concesión de servicios” se refiere a los contratos de concesión de servicios en los que el concedente se considera que ejerce el control sobre los activos otorgados. El otorgante de la concesión se considera que controla el activo si:

- i. La concedente controla o regula qué servicios debe proporcionar el operador con la infraestructura, a quién debe proporcionarlos y a qué precio, y
- ii. La concedente controla, a través de la propiedad, el derecho de uso o de otra manera cualquier participación residual significativa en la infraestructura al final del plazo del acuerdo.

Bajo los términos de la presente interpretación, el operador puede tener una o dos actividades como sigue:

- Una actividad de construcción en relación con sus obligaciones para diseñar, construir y financiar un activo que se pone a disposición del otorgante: los ingresos se reconocen con base en la IFRS 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”;
- Una actividad de operación y mantenimiento con respecto a los activos de la Concesión: los ingresos se reconocen de acuerdo con la IFRS 15.

A cambio de sus actividades, el titular de la concesión recibe la contraprestación como un activo financiero si cumple ciertas consideraciones. Bajo el modelo de activo financiero el operador reconoce en su balance un activo financiero como contraprestación por los servicios que presta (diseño, construcción, operación o mantenimiento). Estos activos financieros se reconocen en el balance como préstamos y cuentas por cobrar, por el importe del valor razonable de la infraestructura construida y los servicios prestados inicialmente y, posteriormente, a costo amortizado. Dicho activo financiero es disminuido por los pagos recibidos del concedente o por deterioro del activo financiero.

El contrato para la prestación del servicio integral para el centro penitenciario ha sido considerado dentro del alcance de la IFRIC 12 como un activo financiero, dado que el contrato correspondiente establece un derecho a recibir flujos por parte de la Secretaría, la cual no puede eludir esa obligación a pagar, independientemente del uso del servicio público por parte de los usuarios.



g. ***Deterioro de activos de larga duración en uso***

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el monto de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos su costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

h. ***Provisión de mantenimiento***

La Entidad mide las obligaciones contractuales de mantenimiento del bien concesionado de la infraestructura y las reconoce como provisiones cuando se devengan, de acuerdo con la IAS 37. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material, el importe de la provisión es igual al valor presente de los gastos esperados que son requeridos para cumplir con las obligaciones. Cuando se utilizan flujos de efectivo descontados, el valor en libros de la provisión incrementa en cada periodo, reflejando el paso del tiempo y este incremento es reconocido como un costo de préstamos. Posterior al reconocimiento inicial, las provisiones son revisadas al final de cada período reportado y ajustadas para reflejar las mejores estimaciones actuales. Los ajustes a las provisiones provienen de tres fuentes: (i) revisiones a los flujos de efectivo estimados (tanto en cantidad como en tiempo); (ii) cambios en el valor presente por el paso del tiempo; y (iii) revisión de las tasas de descuento para reflejar las condiciones actuales de mercado. En los períodos siguientes al reconocimiento inicial y valuación de la provisión de mantenimiento a su valor presente, la misma es revisada con el objetivo de reflejar los flujos de efectivo estimados más cercanos a la fecha de valuación. La compensación del descuento en relación al paso del tiempo se reconoce como un costo financiero y la revisión de las estimaciones de la cantidad y el tiempo de los flujos de efectivo es una nueva valuación de la provisión y es registrada como una partida operativa dentro del estado de resultados integrales.



i. **Provisiones**

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

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

j. **Impuestos a la utilidad**

La Entidad (promovida del Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura número 3369) califica para ser tratada como una Entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“ISR”), por lo que desde su incorporación (junio 2018), deja de reconocer este impuesto tanto a nivel fiscal como de nivel de impuestos diferidos, transfiriendo así la obligación al Fideicomiso Fibra-E y este a su vez a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (CBFEs) al momento de la distribución de dividendos y por lo que respecta a los efectos de los accionistas de la Entidad, distintos a la participación de la Fibra-E, la obligación fiscal se materializa al momento de cada distribución de dividendos. Para mantener el estado de Entidad transparente se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal (“RMF”) 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2023 y 2022, que la Entidad debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a sus accionistas. Las principales características de dicho régimen se describen en la Nota 13.

k. **Reconocimiento de ingreso por servicios de operación y mantenimiento**

La Entidad realizó la aplicación de la IFRS 15 “Ingresos por Contratos con clientes” para el reconocimiento de ingresos. Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de bienes o servicios en el curso normal de operaciones, lo cual ocurre cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación a la cual la Entidad considera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Los ingresos se presentan netos de descuentos.

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen los siguientes pasos:

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
 - Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
 - Se determina el precio de la transacción.
 - Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.
 - Los ingresos se reconocen conforme la Entidad satisface cada una de las obligaciones a cumplir.
1. **Ingresos por servicios de operación y mantenimiento**- Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato. La etapa de avance para la terminación del contrato se determina de la siguiente manera: Los ingresos provenientes de contratos se reconocen con base en las tarifas establecidas en la medida en que se incurran las horas de trabajo y los gastos directos. Los costos por la prestación de servicios se reconocen en el periodo en el que se incurren.



2. **Ingresos por interés efectivo-** Los ingresos por interés efectivo se reconocen de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo de la concesión o del PPS. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Ver Nota 8.

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos asociados con la operación fluyan a la Entidad. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, y representan las cantidades cobradas o por cobrar por los bienes y servicios proporcionados en el curso normal de las actividades, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Entidad pueda otorgar.

El reconocimiento de ingresos se realiza conforme a los siguientes criterios.

Concesiones de infraestructura

Conforme a la IFRIC 12, para reconocer un activo financiero, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de la inversión en concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento dentro de resultados.

Los ingresos por la operación de los proyectos concesionados se reconocen como ingresos derivados por la prestación de servicios de operación y mantenimiento, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan, asimismo se presentan netos del impuesto al valor agregado, rebajas, bonificaciones (deductivas contractuales) y descuentos.

1. ***Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de involucramiento continuo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y comisiones pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.



Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada (valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original). Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 4, la Administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período y períodos futuros, si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros:

- *Clasificación de la inversión como activo financiero* - La Administración ha reconocido como un activo financiero de conformidad con los lineamientos de la IFRIC 12; a juicio de la Administración esta clasificación es la que mejor refleja los derechos y obligaciones establecidos dentro del CPS celebrado con la Secretaría. Algunas Normas Internacionales de Información Financieras requieren y permiten a las entidades a medir y revelar el valor razonable de los activos, pasivos y sus instrumentos de capital. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación. Cuando el precio por un elemento no es observable en el mercado, la Entidad estima un valor razonable mediante algunas técnicas de valuación.
- *Tasa de interna de retorno* - La tasa de interés para el activo financiero por infraestructura y operación ha sido estimada por la Administración considerando los retornos que espera obtener de la inversión. La tasa de interés utilizada en 2023 y 2022 para devengar los intereses del activo financiero por infraestructura y operación es de 10.67% y 11.16%, respectivamente, la cual corresponde a la tasa interna de retorno esperada de la inversión. Debido a que la contraprestación del proyecto se actualiza con base en la inflación, la tasa de interés efectivo se actualizará periódicamente, y sus impactos se verán reflejados directamente en los ingresos por intereses de cada periodo, de esta forma las variaciones en los flujos de efectivo podrían afectar los retornos esperados por la Administración y los ingresos por intereses.
- *Reconocimiento de ingresos* - Al hacer sus juicios, la Administración de la Entidad consideró los detalles para el reconocimiento del ingreso bajo la IFRS 15, la Entidad recibe una contraprestación mensual fija por cada uno de los servicios a los que está obligado, mismos que son autorizados por la Secretaría, en ese sentido se dan por realizadas las obligaciones de desempeño de la Entidad que ha prestado el servicio al cliente.



Fuentes clave para la estimación de incertidumbre

- La Entidad realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión para solventar los gastos de mantenimiento de la Concesión, que afecta los resultados de los períodos que comprenden desde que el equipamiento está disponible para su uso hasta que se realiza el mantenimiento.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2023	2022
Efectivo	\$ 182,059,018	\$ 436,284
Inversiones en valores a corto plazo	<u>-</u>	<u>192,450,000</u>
	<u>\$ 182,059,018</u>	<u>\$ 192,886,284</u>

7. Impuesto al valor agregado por recuperar y pagos anticipados

	2023	2022
Impuesto al Valor Agregado	\$ 40,263,390	\$ 51,404,667
Pagos anticipados	<u>2,232,198</u>	<u>1,870,583</u>
	<u>\$ 42,495,588</u>	<u>\$ 53,275,250</u>

8. Activo financiero por infraestructura y operación

El 29 de junio de 2009, la Entidad celebró un contrato para la prestación de servicios a largo plazo (“PPS”) con el Gobierno del Estado de México, a través de la DGV, el cual consiste en construir, mejorar, conservar, mantener y operar el proyecto “Prolongación de la Avenida Solidaridad las Torres en sus extremos oriente y poniente y modernización de la vialidad existente” a esa fecha.

Las principales características del PPS son:

La Secretaría pagará a la Entidad, por concepto de precio de los servicios, la cantidad de \$5,514,909,557 (pesos constantes de 2010) más IVA. Esta cantidad se actualiza en forma anual con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, y está sujeta a las deductivas descritas más adelante. De conformidad con el séptimo convenio modificatorio del precio de los servicios se incrementó a \$6,042,057,448; en tanto que, el PAR se incrementó a \$257,509,512.

De conformidad con el PPS la Entidad tendrá derecho incondicional a recibir el PAR que compensa la construcción, los servicios de operación y mantenimiento, y los intereses implícitos del contrato, siempre y cuando continúe prestando los servicios de operación y mantenimiento.

El PAR está sujeto a ciertas deductivas relacionadas con el desempeño de los servicios las cuales podrían afectar la contraprestación por prestación de servicios de operación y mantenimiento. Estas deductivas son revisadas semanalmente para que, mensualmente, disminuyan el monto de ingresos correspondiente de los servicios de operación y mantenimiento. Las deductivas definidas son fallas por prestación del servicio (pueden ser por disponibilidad, calidad y servicios):

- Calidad: cuando una unidad funcional no cumple con la condición de calidad dentro del tiempo de respuesta, tiempo de rehabilitación parcial o correspondiente dependiendo del que aplique.
- Disponibilidad: cuando una unidad funcional no cumple con la condición de disponibilidad dentro del tiempo de rehabilitación.



- iii. Generales del servicio: ocurre cuando una de las actividades definidas dentro del catálogo de servicios generales no cumple con los estándares definidos en el PPS.

Desde el inicio de la prestación de los servicios establecidos en el contrato y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se han presentado deductivas que resultan en importe significativos y/o relevantes.

A continuación, se muestran las principales características del contrato de servicios:

- El contrato tendrá una vigencia de 25 años contados a partir del 28 de febrero de 2011 (fecha de firma del quinto convenio modificatorio); y considera 2 años de construcción y 23 años de operación a partir de la obtención del certificado de entrega por parte de la DGV.
- La Entidad es responsable de obtener todo el financiamiento de deuda y capital propio, directamente y a través del apoyo de sus partes relacionadas, necesario para satisfacer las obligaciones del contrato. La DGV será responsable de la obtención del derecho de vía, la Entidad se obliga a cubrir todos los gastos relacionados con la liberación del derecho de vía.
- Para la prestación de los servicios, la Entidad deberá construir las obras, mismas que serán propiedad de la Entidad durante la vigencia del contrato y deberán ser destinadas a la prestación de los servicios. La Entidad reconoce que no recibirá contraprestación alguna de la DGV por la construcción de las obras ni el desempeño de las demás actividades de la Entidad, ya que ésta será retribuida para la prestación de servicios.
- La DGV podrá, en cualquier momento antes de la fecha de terminación de la obra, inspeccionar las obras e inclusive solicitar el desmantelamiento, con bases razonables obtenidas del Comité de Expertos, cuando este determine que existen defectos.
- En caso de que la terminación anticipada sea por causas imputables a la DGV, la Entidad tendrá derecho a cobrar la totalidad de los costos incurridos a la fecha de cancelación más el margen de utilidad correspondiente, actualizados por la inflación.
- En caso de terminación anticipada por causas imputables a la Entidad, el pago sería el mismo que lo descrito en el párrafo anterior, excepto por ciertas penalizaciones y el margen de utilidad.

El 19 de julio de 2013, la Entidad firmó con el Gobierno del Estado de México el séptimo convenio modificatorio al contrato de servicios a largo plazo que se menciona en la Nota 1, mediante el cual el Gobierno del Estado de México reconoce las reclamaciones como parte de la contraprestación por la prestación de los servicios a largo plazo, el cual será liquidado en el periodo de duración del contrato como parte del Pago Anual de Referencia.

La DGV podrá dar por terminado el presente Contrato anticipadamente en cualquiera de los supuestos siguientes:

- En caso fortuito o fuerza mayor que motive la suspensión del cumplimiento de obligaciones adquiridas en los términos de este contrato.
- Cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir el servicio y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato se ocasionaría un daño o perjuicio al Estado.
- La determinación de dar por terminado anticipadamente el presente contrato requiere el establecimiento de la causa que lo motiva y la expresión de los razonamientos y pruebas que permitan invocarla.



- El proveedor podrá demandar la rescisión del presente contrato ante las autoridades competentes de conformidad con la Legislación cuando se actualice un evento de incumplimiento de la Secretaría.

La conciliación anual de la cuenta por cobrar se integra como sigue:

	2023	2022
Saldos al 1 de enero	\$ 2,720,002,110	\$ 2,760,056,744
Servicios de operación e intereses devengados	506,872,637*	404,517,452
Cobros	<u>(480,652,606)</u>	<u>(444,572,086)</u>
	<u>2,746,222,141</u>	<u>2,720,002,110</u>
Menos:		
Cuenta por cobrar a la Secretaría	(138,563,625)	(45,067,742)
Porción del activo financiero a corto plazo	<u>(332,916,001)</u>	<u>(383,495,025)</u>
	<u>(471,479,626)</u>	<u>(428,562,767)</u>
Activo financiero por infraestructura y operación a largo plazo	<u>\$ 2,274,742,515</u>	<u>\$ 2,291,439,343</u>

* Como se menciona en Nota 2, durante el año 2023 se reconocieron ingresos por construcción, mismos que estuvieron relacionados con el resarcimiento de la superficie del pavimento y afectación de la vialidad.

9. Instrumentos financieros

a. *Administración del riesgo de capital*

La capacidad de la Entidad para comenzar operaciones en su actual y nuevas concesiones depende de que logre invertir capital y obtener financiamiento, según se requiere en términos de su concesión.

La Entidad está expuesta a los riesgos relacionados con la construcción, operación y mantenimiento de sus proyectos.

La Administración de la Entidad revisa la estructura de capital. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

b. *Categorías de instrumentos financieros*

	2023	2022
<i>Activos financieros (Nivel I):</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 182,059,018	\$ 192,886,284
Cuentas por cobrar:		
Cuenta por cobrar a la Secretaría de Comunicaciones (Dirección General de la Vialidad)	138,563,625	45,067,742
Activo financiero por infraestructura	<u>2,607,658,516</u>	<u>2,674,934,368</u>
	<u>\$ 2,928,281,159</u>	<u>\$ 2,912,888,394</u>
<i>Pasivos financieros (Nivel I):</i>		
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 170,300	\$ 154,570
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>7,508,882</u>	<u>-</u>
	<u>7,679,182</u>	<u>154,570</u>
	<u>\$ 2,920,601,977</u>	<u>\$ 2,912,733,824</u>

Los activos y pasivos de la Entidad están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen riesgos financieros de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.



c. **Objetivos de la Administración del riesgo financiero**

El área de finanzas de la Entidad realiza y supervisa los riesgos financieros relacionados con las operaciones a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

d. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Entidad únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, la Entidad utiliza otra información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende aproximadamente a \$2,746,222,141 y \$2,720,002,110, respectivamente.

e. **Administración del riesgo de liquidez**

La Entidad administra el riesgo de liquidez estableciendo un marco apropiado para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de Administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales.

f. **Instrumentos de financiamiento**

Para administrar la liquidez, la Entidad usa una combinación de flujos de efectivo provenientes de sus activos financieros y créditos bancarios disponibles.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de la Entidad para sus pasivos financieros con periodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer los pagos. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago.

31 diciembre 2023	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 7,508,882	\$ -	\$ -	\$ 7,508,882
Cuentas por pagar a proveedores	<u>170,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>\$ 170,300</u>
	<u>\$ 7,679,182</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,679,182</u>
31 diciembre 2022	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ <u>154,570</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>154,570</u>
	<u>\$ 154,570</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 154,570</u>



Para administrar la liquidez, la Entidad usa una combinación de flujos de efectivo provenientes de sus activos financieros

	1 año	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años	Total
31 diciembre 2023				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 182,059,018	\$ -	\$ -	\$ 182,059,018
Cuenta por cobrar a la Secretaría de Comunicaciones (Dirección General de la Vialidad)	138,563,625	-	-	138,563,625
Activo financiero por infraestructura	<u>332,916,001</u>	<u>472,070,268</u>	<u>1,802,672,247</u>	<u>2,607,658,516</u>
	<u>\$ 653,538,644</u>	<u>\$ 472,070,268</u>	<u>\$ 1,802,672,247</u>	<u>\$ 2,928,281,159</u>
31 diciembre 2022				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 192,886,284	\$ -	\$ -	\$ 192,886,284
Cuenta por cobrar a la Secretaría de Comunicaciones (Dirección General de la Vialidad)	45,067,742	-	-	45,067,742
Activo financiero por infraestructura	<u>383,495,025</u>	<u>429,153,408</u>	<u>1,862,285,935</u>	<u>2,674,934,368</u>
	<u>\$ 621,449,051</u>	<u>\$ 429,153,408</u>	<u>\$ 1,862,285,935</u>	<u>\$ 2,912,888,394</u>

g. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

Excepto por el activo financiero por infraestructura, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproxima a su valor razonable.

10. Capital contable

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integra como sigue:

	2023		2022	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo:				
Serie "A"	100,000	\$ 100,000	100,000	\$ 100,000
Capital variable:				
Serie "B"	<u>198,628,093</u>	<u>1,092,206,082</u>	<u>198,628,093</u>	<u>1,142,206,082</u>
	<u>198,728,093</u>	<u>\$ 1,092,306,082</u>	<u>198,728,093</u>	<u>\$ 1,142,306,082</u>

A partir de marzo de 2018 las acciones dejaron de consignar un valor nominal específico.



- b. En Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas celebradas durante el ejercicio fiscal de 2023, se aprobó realizar reembolsos de capital social de la Entidad en su parte variable y reparto de dividendos en porción al porcentaje de participación de cada uno de sus accionistas tenedores de la serie “A” y “B”; sin que esto implicara la cancelación de acciones, ni cambio alguno en la estructura y/o tenencia accionaria de la Entidad, como sigue:

Fecha de la Distribución	Reembolsos de Capital Social para accionistas Serie “B”	Reparto de Dividendos para accionistas Serie “A” y “B”	Fecha de pago
14 de febrero de 2023(i)	\$ -	\$ 100,000,000	14 de febrero de 2023
19 de mayo de 2023 (ii)	-	50,000,000	19 de mayo de 2023
10 de agosto de 2023 (ii)	-	70,000,000	10 de agosto de 2023
18 de octubre de 2023	<u>50,000,000</u>	<u>-</u>	18 de octubre de 2023
	<u>\$ 50,000,000</u>	<u>\$ 220,000,000</u>	

- (i) Dividendo determinado con base en el resultado fiscal 2022 por \$94,361,407 y \$5,638,593 correspondientes a un anticipo a cuenta del resultado fiscal proyectado para el ejercicio 2023.
(ii) Dividendo determinado tomando como base el resultado fiscal proyectado de 2023.

- c. En Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas celebradas durante el ejercicio fiscal de 2022, se aprobó realizar reembolsos de capital social de la Entidad en su parte variable y reparto de dividendos en porción al porcentaje de participación de cada uno de sus accionistas tenedores de la serie “A” y “B”; sin que esto implicara la cancelación de acciones, ni cambio alguno en la estructura y/o tenencia accionaria de la Entidad, como sigue:

Fecha de la Distribución	Reembolsos de Capital Social para accionistas Serie “B”	Reparto de Dividendos para accionistas Serie “A y B”	Fecha de pago
17 de enero de 2022	\$ 100,000,000	\$ -	18 de enero de 2022
1 de marzo de 2022 (i)		130,239,148	1 de marzo de 2022
2 de junio de 2022 (ii)		60,000,000	2 de junio de 2022
21 de septiembre de 2022	140,000,000	-	23 de septiembre de 2022
8 de noviembre de 2022 (ii)	<u>-</u>	<u>65,000,000</u>	8 de noviembre 2022
	<u>\$ 240,000,000</u>	<u>\$ 255,239,148</u>	

- (i) Dividendo determinado con base en el resultado fiscal 2021
(ii) Dividendo determinado tomando como base el resultado fiscal proyectado de 2022.

- d. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar el fondo reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal (pesos históricos). El fondo de reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Entidad y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Con fecha 2 de junio de 2020, en Asamblea General de Accionistas se aprobó separar el 10% de la utilidad contable de los ejercicios 2019, 2018 y 2017, con fecha 30 de abril de 2021 en Asamblea General de Accionistas se aprobó separar el 5% de la utilidad contable del ejercicio 2020 y con fecha de 26 de abril del 2022 en Asamblea General de Accionistas se aprobó separar el 5% de utilidad para el ejercicio 2021; con fecha de 25 de abril del 2023 en Asamblea General de Accionistas se aprobó separar el 5% de utilidad para el ejercicio 2022 para la constitución de la reserva legal de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2023 la reserva legal asciende a \$129,200,863.



- e. Hasta el 14 de junio de 2018, la distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos. A partir del 15 de junio de 2018 el ISR causado por cualquier distribución efectuada deberá ser determinado y enterado por los accionistas de la Entidad, así como por los Tenedores de los CBFE emitidos por Fideicomiso Fibra-E, dependiendo del régimen fiscal de tributación de los mismos.

11. Transacciones y saldos con partes relacionadas

- a. Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	2023	2022
Gastos:		
Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S.A. de C.V.:		
Servicios de operación y mantenimiento	<u>\$ 78,098,274</u>	<u>\$ 64,235,661</u>
Constructora Vialidad las Torres S.A. de C.V.		
Servicios de construcción	<u>\$ 95,148,852</u>	<u>\$ -</u>
	2023	2022
Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V.:		
Soporte corporativo	<u>\$ 4,064,441</u>	<u>\$ 2,749,423</u>
Human Care APP, S.A. de C.V.:		
Servicios administrativos	<u>\$ 1,437,773</u>	<u>\$ 2,951,443</u>

- b. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2023	2022
Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V.	\$ 1,227,127	\$ -
Promotora y Desarrolladora Mexicana de Infraestructura, S.A. de C.V.:	<u>6,281,755</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 7,508,882</u>	<u>\$ -</u>

12. Costos y gastos por servicios

	2023	2020
Servicios de construcción (i)	\$ 95,148,852	\$ -
Servicios de operación y mantenimiento	78,098,274	64,235,661
Gastos de administración y otros	12,129,529	17,145,688
Mantenimiento menor	783,954	884,843
Seguros y fianzas	<u>1,990,239</u>	<u>1,742,183</u>
	<u>\$ 188,150,848</u>	<u>\$ 84,008,375</u>



- (i) Con fecha 7 de febrero 2023 la Entidad celebró un contrato de obra con Constructora Vialidad las Torres S.A. de C.V. para la realización de trabajos consistentes en resarcimiento de la superficie del pavimento y afectación de la Vialidad las Torres en el Estado de Mexico.

13. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 4 (j), hasta el 14 de junio de 2018, la Entidad estuvo sujeta al ISR. A partir del 15 de julio de 2018, fecha de incorporación de la Entidad (Sociedad Promovida) en el Fideicomiso Fibra-E (INFRAEX), le resulta aplicable el tratamiento fiscal de las personas morales que son objeto de inversión de los Fideicomisos de Inversión en Energía e Infraestructura, por lo que al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Impuesto Sobre la Renta lo reconocerá la Fibra-E quien lo transferirá a los tenedores de los CBFES, dependiendo del Régimen Fiscal de los mismos. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023 y 2022 fue 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Un Fideicomiso Fibra-E, califica para ser tratado como una figura transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"), consecuentemente no reconoce provisión por impuestos a la utilidad corriente ni diferido. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura ("CBFEs") y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el estado de Fibra-E se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal ("RMF") 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2023 y 2022, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFES.

Las Reglas de RMF 3.21.2.2. (Requisitos de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21. 2.3. (Tratamiento fiscal de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21. 2.7 (Retención, constancia e información respecto de certificados emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura, colocados entre el gran público inversionista) y 3.21. 2.9 (Inversión de los Fideicomisos de Inversión en Energía e Infraestructura en fideicomisos de empresas productivas del Estado en la industria eléctrica o sus empresas productivas subsidiarias), entre otras, determinan el tratamiento fiscal específico que deben observar las Entidades Promovidas y sus accionistas o fideicomitentes o fideicomisarios, el Fiduciario del Fideicomiso Promovido, el Fideicomiso Emisor, el Fiduciario Emisor y los Tenedores, respecto de las Distribuciones, las Distribuciones de Capital, y la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFES o de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Promovido.

- b. Las principales características del Régimen Fiscal de Fibra-E pueden resumirse como sigue:
 - i. Las Sociedades Promovidas no serán contribuyentes del ISR. No obstante, deberán determinar su resultado o pérdida fiscal, en los términos del Título II "De las Personas Morales" de la LISR.
 - ii. Las Sociedades Promovidas no estarán obligadas a efectuar pagos provisionales a cuenta del ISR del ejercicio ni deberá retener el ISR por dividendos o utilidades distribuidas a personas físicas residentes en México o a residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México.
 - iii. La obligación fiscal por pago de ISR recae en los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios al momento de las distribuciones, y para para efectos de los accionistas de la Entidad, distintos a la Fibra-E, la obligación fiscal se materializa al momento de cada distribución de dividendos.
 - iv. ISR por dividendos, reducciones de capital (CUCA) y CUFIN: No le serán aplicables las disposiciones previstas en los artículos 10 (ISR por dividendos o utilidades distribuidas que no provengan de CUFIN), 77 (Cuenta de Utilidad Fiscal Neta ("CUFIN")) y 78 (cálculo de efectos fiscales con motivo de reducciones de capital y determinación de la Cuenta de Capital de Aportación ("CUCA")) de la LISR, a partir del ejercicio fiscal en el que participa la Fibra-E en la Entidad y hasta que se deje de aplicar lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en dichas disposiciones.



14. Contingencias y compromisos

- a. Derivado de la Reforma Laboral que entró en vigor en el ejercicio 2021, la Administración de la Entidad considera que los servicios recibidos reúnen las características necesarias para ser calificados como “servicios compartidos”, “servicios independientes” y en algunos casos “servicios complementarios” en términos de la legislación fiscal y laboral, mismas categorías que no se encuentran sujetas a la prohibición legal en materia de subcontratación laboral. Sin embargo, debido a que la autoridad no ha brindado instrumentos interpretativos obligatorios, así como criterios o precedentes judiciales que resulten útiles en la definición interpretativa que utilizarán dichas autoridades al momento de aplicar dicha Reforma, existe la posibilidad de que las autoridades de la materia laboral y fiscal, seguridad social o cualquier otra que resultará competente no concuerden con la conclusión de la Entidad; en este sentido, la Entidad considera que cuenta con argumentos legales y técnicos suficientes para hacer frente exitosamente a un eventual medio de defensa sobre el tema en caso de algún cuestionamiento por parte de las diversas autoridades, incluyendo procedimientos de revisión sobre el tratamiento legal implementado en la Entidad respecto de la reforma en cuestión.
- b. Debido a la naturaleza de las operaciones de la Entidad, la Dirección General de Vialidad (“DGV”), por conducto de la Secretaría de Infraestructura del Gobierno del Estado de México, tiene la facultad de modificar, suspender o cancelar el Contrato de Prestación de Servicios de Largo Plazo. A la fecha de emisión de los estados financieros la Entidad no ha recibido comunicación formal alguna por parte de la Secretaría y/o DGV que pudiera implicar alguna modificación del contrato o cancelación.

15. Eventos subsecuentes

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de marzo de 2024, se aprobó realizar reparto de dividendos en porción al porcentaje de participación de cada uno de sus accionistas tenedores de la serie “A” y “B”; sin que esto implicara la cancelación de acciones, ni cambio alguno en la estructura y/o tenencia accionaria de la Entidad, como sigue:

Fecha de la distribución	Reparto de dividendos para accionistas Serie “A” y “B”	Fecha de pago
4 de marzo de 2024(i)	\$ 200,000,000	4 de marzo de 2024

- (i) Este dividendo se conforma por \$124,512,305 determinado con base en el resultado fiscal definitivo de 2023 y \$75,487,695 determinado con base a un anticipo a cuenta del resultado fiscal proyectado 2024.

16. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 5 de abril de 2024 por el C.P.C. Guillermo Barbosa Araujo, Director de Administración y Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

