Bolsa Institucional de Valores BIVA

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 1
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	NO
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No aplica
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO

[412000-NBIS1] Portada reporte anual

Número de fideicomiso:

4825

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

a) Con fecha 16 de octubre de 2014, Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer) como fideicomitente (indistintamente, el "***Fideicomitente***"), BBVA Bancomer Gestión, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su entonces carácter de administrador de inversiones (el "***Administrador de Inversiones Inicial***"), Nacional Financiera S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario (el "***Fiduciario Inicial***"), y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de representante común (el "***Representante Común Inicial***"), celebraron un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 80592 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "***Contrato de Fideicomiso***");

b) Con fecha 10 de junio de 2009, el Fideicomitente, el Administrador de Inversiones Inicial, El Fiduciario Inicial y el Representante Común Inicial, celebraron el primer convenio modificatorio del Contrato de Fideicomiso;

c) Con fecha 10 de junio de 2016, el Fideicomitente, el Administrador de Inversiones Inicial, el Fiduciario y el Representante Común, celebraron un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso a efecto de ceder todos los derechos y obligaciones del Administrador de Inversiones Inicial conforme al contrato de administración de inversiones de fecha 25 de agosto de 2009 (el "***Contrato de Administración***"), en favor de BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (antes BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer) (el "***Administrador de Inversiones***");

d) Con fecha 21 de octubre de 2020, el Administrador de Inversiones notificó al Fiduciario Inicial su remoción como fiduciario y giró instrucciones a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver con la finalidad de llevar a cabo la sustitución de fiduciario, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

e) Con fecha 9 de noviembre de 2020, los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRATC 14 (los "***Certificados Bursátiles Fiduciarios***") celebraron una Asamblea de Tenedores, en la cual aprobaron, entre otras cosas, (i) la sustitución del Fiduciario Inicial por el Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "***Fiduciario***"), (ii) la sustitución del Representante Común Inicial por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "***Representante Común***") como nuevo representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iii) la modificación del título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como los demás Documentos de la Emisión, según resulte aplicable, conforme a los términos y condiciones señalados en la Asamblea de Tenedores, y (iv) la celebración de todos aquellos contratos, convenios y/o actos jurídicos necesarios para instrumentar la sustitución fiduciaria y la sustitución de representante común; y

f) Con fecha 24 de febrero de 2021, el Fideicomitente, el Administrador de Inversiones, el Fiduciario Inicial, en su carácter de fiduciario sustituido, el Fiduciario en su carácter de fiduciario sustituto, el Representante Común Inicial, en su carácter de representante común sustituido y el Representante Común, en su carácter de representante común sustituto, celebraron el tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con objeto de llevar a cabo la sustitución del fiduciario y del representante común, dicha sustitución trajo como consecuencia modificación al número de identificación del fideicomiso a 4825.

.

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.

Clave de cotización:

FIBRATC

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles

Fideicomisarios en segundo lugar:

No aplica

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

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

Las emisoras que conforman la muestra del índice ***S&P/BMV FIBRAS Index***® al cierre del ejercicio que se está reportando en el presente reporte anual:

Fideicomitente	Fiduciario Emisor	Emisora	Serie	Ponderación
CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.	BANAMEX	DANHOS	13	14.59%
MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE MANAGEMENT, S.A. DE C.V.	HSBC	FIBRAMQ	12	15.83%
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.	ACTINVER	FIBRAPL	14	25.41%
CONCENTRADORA FIBRA HOTELERA MEXICANA, S.A. DE C.V.	MULTIVA	FIHO	12	1.51%
ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, S.A.P.I. DE C.V.	MULTIVA	FINN	11	1.28%
FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.	INVEX	FMTY	14	14.68%
NFD S.A. DE C.V.	AZTECA	FPLUS	16	0.92%
FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.A.P.I. DE C.V.	ACTINVER	FSHOP	13	1.43%
FIBRA UNO ADMINISTRACION S.A. DE C.V.	ACTINVER	FUNO	11	24.35%

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

No aplica.

En su caso, rendimiento mínimo:

No aplica.

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

No aplica.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los Tenedores tienen derecho a recibir Distribuciones (en caso de haberlas), de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones y los Documentos de la Emisión.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

Lugar y forma de pago:

El pago de las Distribuciones que en su caso se realicen se hará a través del Indeval, ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica de fondos.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de Fideicomisos que Replican Índices Bursátiles, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos cuyo fin sea la administración, adquisición o enajenación de acciones, certificados bursátiles o de títulos con objeto de replicar (o de certificados emitidos por fideicomisos que repliquen directamente) el rendimiento que se obtendría mediante índices bursátiles. En ese caso, el Fideicomiso no debería ser considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales de conformidad con la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los Tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fideicomisos que Replican Índices Bursátiles. Los posibles inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales sobre las posibles implicaciones fiscales que se podrían generar en México derivado de invertir en los Certificados, considerando sus circunstancias particulares. El régimen fiscal puede modificarse durante la vigencia de los Certificados. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables durante la vigencia de los Certificados ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevas contribuciones

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursatiles Fiduciarios
Serie	14
Tipo	Certificados Bursatiloes Fiduciarios
Clave de pizarra	FIBRATC
Monto total	50,000,000
Número de valores	2,500,000
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.
Plazo	No aplica
Fecha de vencimiento	2061-04-16
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	El monto total y el Número de valores es el maximo a emitir

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:

2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual....1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual....2
[413000-NBIS1] Información general....11
Glosario de términos y definiciones:....11
Resumen ejecutivo:....18
Factores de riesgo:....25
Documentos de carácter público:....33
Otros valores emitidos por el fideicomiso:....34
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:....35
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización....36
Comité Técnico:....36
Patrimonio del fideicomiso:....36
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:....37
Desempeño de los activos:....42
Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo:....42
Variación en saldo y en número de activos:....44
Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:....47
Garantías sobre los activos:....47
Emisiones de valores:....47
Desempeño de los valores emitidos:....47
Información relevante del periodo:....49
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:....50
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso....51
Información financiera seleccionada del fideicomiso:....51
Balance y resultados del fideicomiso:....51
Origen y aplicación de recursos:....53
Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo:....54
Índices y razones financieras:....56
[427000-NBIS1] Administración....58
Auditores externos de la administración:....58
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:....58

Asambleas de tenedores, en su caso:.....59
[431000-NBIS1] Personas responsables.....60
[432000-NBIS1] Anexos.....65

[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 de Inversiones	BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México o sus sucesores o cesionarios de conformidad con el Contrato de Administración de Inversiones.
Apoderado	Significa las personas designadas de conformidad con las Instrucciones del Administrador de inversiones a quienes el Fiduciario les otorgue los poderes especiales que sean necesarios, a fin de que se hagan cargo de ejercitar las acciones u oponer las excepciones que procedan para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.
Aportación Inicial	Significa la cantidad que el Fideicomitente transmita al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución.
Archivo de Composición de Cartera	Significa el archivo que será publicado por el Fiduciario a través de EMISNET cada Día Hábil en términos del Contrato de Fideicomiso que incluirá, entre otros aspectos, información respecto de: (i) el tipo y monto de los activos y, en su caso, efectivo que integrarán una Canasta; (ii) el Valor Neto de los Activos; y (iii) el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos y se encuentren en circulación.
Asamblea de Tenedores	Significa la reunión de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en términos del Contrato de Fideicomiso, la LMV y la LGTOC, cumpla con los requisitos aplicables para ser considerada como tal.
BMV	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Canasta	Significa los activos correspondientes a cada Unidad, como sea establecido en el Archivo de Composición de Cartera más reciente.
Cartera	Significa los activos mantenidos en la Cuenta del Fideicomiso.

Certificados Bursátiles Fiduciarios o Certificados o Certificados Bursátiles o Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados	Significa los certificados bursátiles fiduciarios indizados a ser emitidos por el Fiduciario en términos de los Documentos de la Emisión, incluyendo el Prospecto, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la LMV, en el entendido que el certificado bursátil al que se refiere el Fideicomiso y el Contrato de Administración de Inversiones se debe entender el certificado bursátil fiduciario indizado en términos de la LMV.
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Comisión del Fideicomitente	Significa la cantidad resultante de restar (i) los Gastos Incluidos correspondientes a la Oferta, a (ii) la Comisión Global, en el entendido de que dicha comisión estará sujeta a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso y será devengada diariamente y será pagadera mensualmente por periodos vencidos según se establece en el Contrato de Fideicomiso.
Comisión Global	Significa el monto resultante de multiplicar el Porcentaje de Gastos de la Emisión al Valor Neto de los Activos.
Contrato de Administración de Inversiones	Significa el contrato de administración de inversiones que se celebre entre el Fiduciario y el Administrador de Inversiones.
Contrato de Participante Autorizado	Significa un contrato entre el Fiduciario y un Participante Autorizado, en términos sustancialmente similares a los del Anexo A del Contrato de Fideicomiso.
Contrato de Licencia	Significa el contrato de licencia celebrado entre la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y el Fideicomitente.
Cuenta	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en términos de la Cláusula 9.1. Contrato de Fideicomiso.
Día Hábil	Significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que las instituciones de crédito del país no estén autorizadas o requeridas a cerrar en México de acuerdo con el calendario que al efecto publique la CNBV.
Distribuciones	Significan, en su caso, los pagos realizados de conformidad con la Cláusula 7.4(a) del Contrato de Fideicomiso, en cualquier Fecha de Pago que realice el Fiduciario a los Tenedores de conformidad con (i) los Documentos de la Emisión correspondiente; y con base en (ii) las Instrucciones del Administrador de Inversiones.
Documentos de la Emisión	Significan el Título de la Emisión, el Prospecto, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación, el Contrato de Fideicomiso, el

	Contrato de Administrador de Inversiones y el Formato de Contrato de Participante Autorizado y, en su caso, el aviso de oferta pública y el aviso de colocación.
Emisión	Significa la emisión realizada por parte del Fiduciario y la adquisición por parte de un Participante Autorizado de Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que ningún Certificado deberá ser considerado como emitido hasta que haya sido adquirido por un Participante Autorizado.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.
Fecha de Pago	Significa cualquier fecha en la que el Fiduciario deba, en su caso, realizar Distribuciones a los Tenedores con derecho a recibir Distribuciones en términos de (i) los Documentos de la Emisión y con base en (ii) las Instrucciones del Administrador de Inversiones.
FIBRA	Fideicomisos de infraestructura y bienes raíces que cumplen con las características estipuladas en el artículo 187 de la LISR.
Fideicomisarios en primer lugar	Significa conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, representados por el Representante Común.
Fideicomisario en último lugar	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A., de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer).
Fideicomiso o Contrato de Fideicomiso	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios número F/4825 que se celebre entre el Fiduciario y el Fideicomitente y que tiene como finalidad principal la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con base a los Valores y efectivo transmitidos al Fideicomiso.
Fideicomitente	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A., de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer).
Fiduciario, Fiduciaria o Emisor	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver o la institución que lo sustituya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Gastos Excluidos	Significan los siguientes gastos, devengados cada mes calendario, que deberán de ser cubiertos, por el Fiduciario con cargo al

	Patrimonio del Fideicomiso y de acuerdo con las Instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones: (i) gastos relacionados con comisiones de intermediación u otras similares por las operaciones de compra y venta de activos, incluyendo valores y monedas; (ii) cualesquiera contribuciones, gastos y honorarios distintos a los gastos y honorarios relacionados con el estudio, trámite y eventual registro y mantenimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, su listado en la BMV y el depósito del Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Indeval; (iii) cualesquiera erogaciones derivadas de las obligaciones de indemnización al Fiduciario o al Representante Común o, al Fideicomitente en términos de la Cláusula 12.3 del Fideicomiso o al Administrador de Inversiones de conformidad con el Contrato de Administración de Inversiones; y (iv) cualesquiera gastos del Fideicomiso que no sean Gastos Incluidos.
Gastos Incluidos	Significan los siguientes gastos, devengados cada mes de calendario, que deberán ser pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula 12.2 del Fideicomiso: (i) los gastos necesarios para cumplir con todas las disposiciones legales aplicables, para obtener y mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, su listado en la BMV y aquéllos relacionados con la publicación del Prospecto, informes u otros documentos que deban publicarse a solicitud de la CNBV; (ii) los honorarios del Fiduciario; (iii) los honorarios del Representante Común; (iv) los honorarios de todos los terceros contratados por el Fiduciario o por el Administrador de Inversiones en términos de la Cláusula 4.3 del Fideicomiso (siempre y cuando dichos honorarios hayan sido previamente aprobados por el Administrador de Inversiones); (v) las contraprestaciones a ser pagadas con el objeto de obtener las licencias necesarias para el uso de cada Índice; (vi) los honorarios pagados al auditor independiente del Fideicomiso; (vii) los honorarios de los asesores legales y fiscales relacionados con la preparación del Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados con la oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; y (viii) los honorarios de asesores legales y asesores fiscales en relación con el mantenimiento del Fideicomiso y el listado continuo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Gastos	Significan conjuntamente los Gastos Excluidos y la Comisión Global.
Indeval	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Índice Subyacente	Significa el índice S&P/BMV FIBRAS Index®, diseñado, definido y publicado por S&P/BMV, respecto del cual se ha otorgado una licencia o autorización al Fideicomitente conforme al Contrato de Licencia.
Ingresos	Significa la suma de todos los ingresos obtenidos por concepto de (i) dividendos pagados respecto de los valores de la Cartera, (ii) los intereses que generen las cantidades en efectivo depositadas en la Cuenta (iii) los ingresos derivados de Operaciones de Préstamo de Valores pagados en relación con la Cartera; y (iv) cualquier otro ingreso pagado a la Cuenta.
Instrucciones del Administrador de Inversiones	Significa las Instrucciones del Administrador de Inversiones al Fiduciario de conformidad con la Cláusula 13 del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración de Inversiones.
Intermediario Colocador	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A., de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer).
Inversiones Permitidas	Significa, hasta en tanto el Administrador de Inversiones no instruya otra cosa, (a) por lo que se refiere a fondos en Pesos las inversiones con plazo de hasta 8 (ocho) días que según determine el Fiduciario sean en: (i) valores gubernamentales denominados en Pesos o UDIs, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportos sobre dichos valores gubernamentales; (iii) instrumentos de deuda bancarios a cargo por instituciones bancarias y/o de Crédito mexicanas; (iv) reportos sobre dichos instrumentos; o (v) certificados de depósito en Pesos con instituciones de banca múltiple; y (vi) por lo que se refiere a fondos en Dólares de los Estados Unidos de América, inversiones en: (i) obligaciones directas de, o completamente garantizadas por, el Gobierno de los Estados Unidos de América o (ii) depósitos a la vista y a plazos en, certificados de depósito de, aceptaciones bancarias emitidas por, o fondos de mercado de dinero, o cuentas con cualquier banco comercial y otra institución financiera constituida de conformidad con las leyes de Estados Unidos de América o cualquiera de sus subdivisiones políticas; en el entendido que el Fiduciario en todo momento, conforme a las Instrucciones del Administrador de Inversiones, para los efectos de cada uno de los incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) anteriores, determinará los valores o instrumentos en los cuales los Pesos o los Dólares de los Estados Unidos de América deben ser invertidos.
ISR	Significa el Impuesto Sobre la Renta.

IVA	Significa el Impuesto al Valor Agregado
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
Margen Permitido	Significa el 10% (diez por ciento).
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Notificación de Terminación	Significa la Instrucción del Fideicomitente en términos de la cual el Contrato de Fideicomiso se dará por terminado, en cuyo caso, después de pagar los Gastos aplicables, la Cartera correspondiente a cada una de las Unidades entonces vigentes será distribuida proporcionalmente entre los Tenedores.
NIIFs	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera.
Operaciones de Préstamo de Valores	Significa cualesquier operación de préstamo de valores de una Cartera que realice el Fiduciario de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones.
Orden de Cancelación	Significa para el Fideicomiso cada orden presentada por un Participante Autorizado en el formato adjunto al Contrato de Participante Autorizado, para la cancelación de una o más Unidades a cambio de un número correspondiente de Canastas.
Orden de Creación	Significa para el Fideicomiso cada orden presentada por un Participante Autorizado en el formato adjunto al Contrato de Participante Autorizado, para la emisión en favor de dicho Participante Autorizado de certificados de una o más Unidades a cambio del número correspondiente de Canastas.
Órdenes	Significan, conjuntamente, las Órdenes de Cancelación y las Órdenes de Creación.
Participante Autorizado	Significa cualquier casa de bolsa autorizada para actuar como tal en México que celebre con el Fiduciario un Contrato de Participante Autorizado y cumpla con todas las obligaciones a su cargo derivadas de dicho contrato.

Patrimonio del Fideicomiso	Para la oferta significa el patrimonio del Fideicomiso que se integrará por: (a) la Aportación Inicial; (b) los activos e Ingresos mantenidos en la Cartera; (c) los recursos en efectivo que sean transmitidos de tiempo en tiempo a la Cuenta del Fideicomiso de conformidad con Órdenes, en la forma de Ingresos o derivado de la venta de activos, con el objeto que el Fiduciario: (i) liquide las operaciones que celebre el Administrador de Inversiones con base en las instrucciones por escrito de dicho Administrador de Inversiones, y (ii) pague los Gastos Incluidos, la Comisión del Fideicomitente y/o los Gastos Excluidos con base en instrucciones por escrito del Administrador de Inversiones; (d) por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente y que sean transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso o, de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, cualquier otra persona al Fideicomiso; y (e) las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo enunciativa mas no limitativamente el producto de las Inversiones Permitidas.
Pesos o $	Significa la moneda de curso legal de México.
Porcentaje de Gastos	Significa el porcentaje establecido del Valor Neto de los Activos, como se establezca en los Documentos de la Emisión, para ser utilizados para el cálculo de la Comisión del Fideicomitente, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Prospecto	Significa el prospecto de colocación correspondiente a la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados.
Recomposición del Índice Subyacente	Significa cualquier cambio o cambios a la composición del Índice Subyacente efectuada por la entidad que administre o determine dicho Índice Subyacente.
Recursos Excedentes	Significa, para cualquier periodo, el resultado de restar a los Ingresos de un periodo, los Gastos generales de dicho periodo.
Recursos Faltantes	Significa, según lo determine el Fiduciario, el monto de cualquier faltante (en su caso) de efectivo en la Cuenta al último Día Hábil de cada mes, para cubrir cualesquier Gastos.
Representante Común	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o la persona o entidad que lo sustituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en el Título y el Contrato de Fideicomiso.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.

SEDI	Significa el Sistema Electrónico de Información de la BMV.
STIV-2	Significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores a cargo de la CNBV.
Tenedores	Significan los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario.
Título	Significa el título emitido por el Fiduciario y que ampara la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados.
UDIs	Significa las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a las que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1 y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs.
Unidad	Significa 100,000 (cien mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados, o el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados que determine el Administrador de Inversiones de tiempo en tiempo.
Valor Neto de los Activos	Significa, (i) el valor de los activos depositados en la Cuenta (incluyendo ingresos devengados pero no pagados) menos los pasivos (incluyendo los Gastos devengados pero no pagados), y (ii) dividido entre el número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados emitidos y en circulación.
Valores	Significan las acciones que cotizan en la BMV que integran el Índice.

Resumen ejecutivo:

El objetivo del Fideicomiso es ofrecer instrumentos de inversión tendientes a generar, antes de Gastos, rendimientos similares al rendimiento del Índice Subyacente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados serán registrados en el RNV y listados en la BMV.

Con posterioridad a la oferta pública, cada Participante Autorizado podrá presentar Órdenes de Creación por una o más Unidades, de conformidad con las cuales dicho Participante Autorizado transferirá al Fiduciario una Canasta a cambio de la emisión a su favor del número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados que correspondan a dicha(s) Unidad(es).

Asimismo, cada Participante Autorizado podrá presentar Órdenes de Cancelación respecto de una o más Unidades, de conformidad con las cuales dicho Participante Autorizado transferirá al Fiduciario el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados correspondientes a dichas Unidades, a cambio de una Canasta por cada Unidad.

Cada Orden de Cancelación y/o Creación podrá requerir el pago de una comisión que el Participante Autorizado pagará al Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Participante Autorizado.

El Fiduciario podrá utilizar los recursos líquidos de la Cuenta para liquidar las operaciones que el Administrador de Inversiones haya celebrado y que conformen la Cartera, así como para realizar los demás gastos en la medida permitida por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

Durante el ejercicio que se está reportando, los avances en la vacunación y la reapertura de la economía sirvieron para mitigar los estragos de la crisis del COVID-19, no obstante, seguimos en medio de un proceso de recuperación de una pandemia global que aún no finaliza. Sin embargo, su impacto fue limitado y los Certificados Bursátiles Fiduciarios continuaron con una tendencia ascendente durante 2023.

Características Generales de los Certificados

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados fueron emitidos por el Fiduciario, en los términos y condiciones que se establecieron en los Documentos de la Emisión.

Los Certificados se emitieron hasta por un monto autorizado de $50,000’000,000.00 (Cincuenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.)

Los Certificados confieren a sus Tenedores el derecho a una parte del valor de los activos que se encuentren depositados en la Cuenta, en términos de los Documentos de la Emisión.

Los Tenedores tienen derecho a recibir Distribuciones (en caso de haberlas), de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones y los Documentos de la Emisión.

El Fiduciario no estará obligado a entregar los activos depositados en la Cuenta a Tenedores o Participantes Autorizados salvo en la manera prevista en el Contrato de Fideicomiso y en los Contratos de Participante Autorizado.

Índice de Referencia

Significa el índice S&P/BMV FIBRAS Index® diseñado, definido y publicado por S&P/BMV, respecto del cual se ha otorgado una licencia o autorización al Fideicomitente conforme al Contrato de Licencia.

Recomposición del Índice Subyacente

La BMV tiene la libertad de llevar a cabo una Recomposición del Índice Subyacente por las razones y con la periodicidad que considere necesarias. En caso que exista una Recomposición del Índice Subyacente, el Administrador de Inversiones enviará al Fiduciario Instrucciones para las compras y ventas de los activos. Asimismo, el Administrador de Inversiones efectuará las adecuaciones necesarias al Archivo de Composición de Cartera que sea publicado después de la Recomposición del Índice Subyacente. Las operaciones necesarias para reflejar la Recomposición del Índice Subyacente podrán ser llevadas a cabo 30 días antes o 30 días después de que se realice la publicación de dicha Recomposición del Índice Subyacente, en el entendido, sin embargo, que, en caso de no poder realizar dichas operaciones, el Administrador de Inversiones instruirá al Fiduciario lo conducente.

Unidades

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados podrán ser adquiridos o amortizados directamente del Fideicomiso exclusivamente en Unidades o múltiplos de las mismas.

Cada Participante Autorizado que desee crear una Unidad transmitirá al Fiduciario una Canasta que se aproxime a la composición del Índice Subyacente y un monto determinado de efectivo, para cada Unidad a ser creada. En forma similar, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados podrán ser amortizados exclusivamente en Unidades o múltiplos de las mismas y únicamente a través de un Participante Autorizado. Cada Participante Autorizado que desee amortizar una Unidad recibirá del Fiduciario, por cada Unidad redimida, una parte proporcional del valor de los activos que se encuentren depositados en la Cuenta.

Los Participantes Autorizados y los Tenedores no se convertirán en Fideicomitentes del Fideicomiso por virtud de la transmisión de una Canasta o cualesquiera otros activos al Patrimonio del Fideicomiso.

Canasta

Significa los activos correspondientes a cada Unidad, como sea establecido en el Archivo de Composición de Cartera más reciente, el cual es publicado en la página de Internet de la BMV cada Día Hábil e incluye, entre otros aspectos, información respecto de: (i) el tipo y monto de los activos y, en su caso, efectivo que integrarán una Canasta; (ii) el Valor Neto de los Activos; y (iii) el número de Certificados emitidos y en circulación.

Administrador de Inversiones

El Administrador de Inversiones actuará como administrador de inversiones del Fideicomiso y deberá administrar la inversión y reinversión de activos, valores y otros instrumentos financieros que coticen en alguna bolsa de valores y sean o no de fácil realización ("***Valores***"), efectivo y otros bienes que constituyan los activos del Fideicomiso.

Facultades del Administrador de Inversiones:

- Prestar servicios de asesoría en relación con la administración de la inversión y reinversión de los activos del Fideicomiso;
- Prestar servicios de investigación y análisis y dirigir la formulación de las políticas y estrategias de inversión del Fideicomiso;
- Comprar y vender Valores para inversión y realizar declaraciones a los vendedores de tales Valores y a otras personas que considere apropiado conforme a las circunstancias de cada caso;
- Hacer que el Fiduciario celebre contratos para o relacionados con inversiones de Valores;
- Hacer que el Fiduciario otorgue en préstamo con garantía, cualquier clase de Valores, fondo u otros bienes al Fideicomiso y, de tiempo y tiempo, sin limitación en cuanto al monto, tome en préstamo o capte recursos y garantice el pago de las obligaciones del Fideicomiso mediante hipoteca o prenda sobre la totalidad o parte de los bienes del Fideicomiso;
- Hacer que el Fiduciario emita toda clase de instrucciones y autorizaciones a las casas de bolsa respecto de los Valores y/o efectivo en poder del Fideicomiso.

Participantes Autorizados

La Fiduciaria celebrará contratos de Participante Autorizado con casas de bolsa autorizadas para operar en México, conforme a la legislación vigente aplicable.

Los Participantes Autorizados podrán crear o cancelar Certificados únicamente como parte de un conjunto compuesto por cierto número de Certificados denominado como una "***Unidad***".

En términos del Contrato de Participante Autorizado se autoriza al Participante Autorizado respectivo para crear y cancelar Unidades, salvo que el Fiduciario indique lo contrario.

El Participante Autorizado podrá presentar Órdenes de Creación u Órdenes de Cancelación al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Participante Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título, utilizando el Formato de Contrato de Fideicomiso (según dicho documento sea modificado de tiempo en tiempo).

El Participante Autorizado tendrá entre otras las siguientes obligaciones:

Efectivo en Garantía

Si por cualquier razón el Participante Autorizado no pudiere entregar alguno de los valores en la fecha de entrega, entonces el Participante Autorizado deberá, en dicha fecha de entrega, entregar una cantidad en efectivo (el "Efectivo en Garantía") que represente cuando menos 110% del valor, con base en los precios de cierre de dichos activos en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en el día hábil anterior a la fecha de entrega, de cada uno de los valores que el Participante Autorizado haya dejado de entregar (dichos Valores en conjunto, una "Entrega Fallida"). En adición, si en cualquier momento antes de la entrega por parte del Participante Autorizado de la entrega fallida el valor del Efectivo en Garantía fuere igual o menor que el 100% del valor total de la entrega fallida, tomando en consideración el precio de cierre de la BMV el último día hábil (el "Precio de Cierre") el Participante Autorizado deberá entregar, a más tardar 24 horas después de la recepción de una notificación de parte del Fiduciario, el efectivo necesario para que el Efectivo en Garantía depositado con el Fiduciario represente al menos el 110% del valor de la entrega fallida basada en el Precio de Cierre.

Dividendos, distribuciones

El Participante Autorizado acuerda que, a la entrega y aceptación de cualquier Orden de Cancelación, dicho Participante Autorizado, deberá devolver al Fiduciario cualquier dividendo o distribución (ya sea en especie o en efectivo) a ser pagada al mismo en relación con cualquier Valor transferido al Participante Autorizado que, basado en la valuación del dicho Valor al momento de la transferencia se adeude al Fideicomiso (el "***Monto del Dividendo Futuro***"). El Fiduciario tiene derecho a restar el monto de dinero u otras prestaciones debidas al Participante Autorizado por un monto igual al Monto del Dividendo Futuro. De la misma forma el Fiduciario acuerda regresar al Participante Autorizado cualquier dividendo o distribución (ya sea en especie o en efectivo) pagada al Fideicomiso en relación con cualquier Valor transferido al Fideicomiso que, basado en la valuación de dicho Valor al momento de la transferencia, se adeude al Participante Autorizado.

Entrega de los activos al Fiduciario

El Participante Autorizado acuerda que en caso de que cualquiera de los activos a ser entregados al Fiduciario de conformidad con una Orden y su correspondiente confirmación no sea entregados en tiempo, por dicha Orden podrá ser cancelada por el Fiduciario y el Participante Autorizado será el único responsable de cualquier costo en el que haya incurrido el Fiduciario en relación con dicha Orden cancelada.

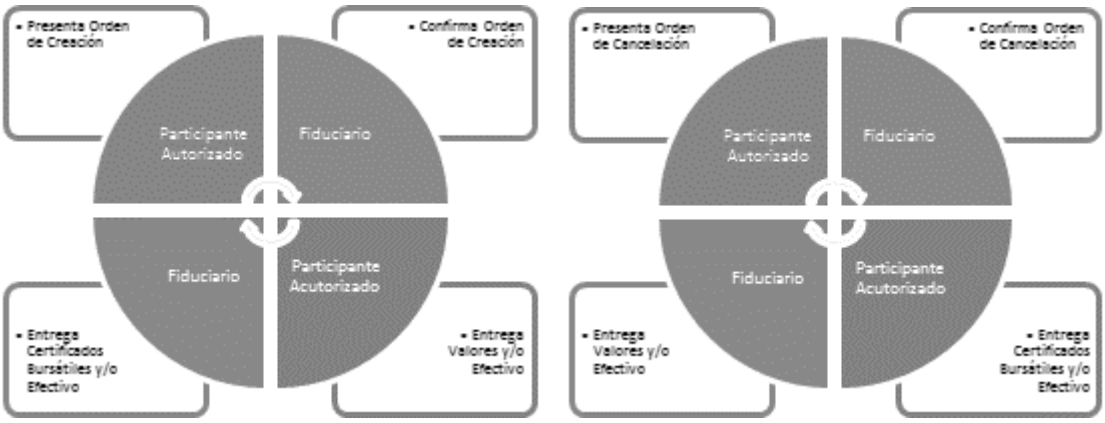
Órdenes de Creación y Cancelación

Los Certificados podrán ser creados o cancelados únicamente como parte de un conjunto compuesto por cierto número de Certificados denominado como una "Unidad". En términos del Contrato de Participante Autorizado se autoriza al Participante Autorizado respectivo para crear y cancelar Unidades, salvo que el Fiduciario indique lo contrario.

De conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario (i) una vez que haya recibido una Orden de Creación (según se define en la Cláusula 3.1(a) del Contrato de Participante Autorizado) y que se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en dicha Orden de Creación, en el Contrato de Participante Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título, emitirá Certificados correspondientes a una o más Unidades, a cambio de la transmisión del mismo número de Canastas por parte del Participante Autorizado; y (ii) una vez que haya recibido una Orden de Cancelación (según se define en la Cláusula 4.1(a) del Contrato de Participante Autorizado) y que se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en dicha Orden de Cancelación, en el Contrato de Participante Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título, entregará una Canasta al Participante Autorizado, a cambio de todos los Certificados que correspondan a cada Unidad a ser cancelada.

El Participante Autorizado podrá presentar Órdenes de Creación u Órdenes de Cancelación al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Participante Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título.

ORDEN DE CREACIÓN **ORDEN DE CANCELACIÓN**



PRINCIPALES EVENTOS RELEVANTES

En términos de lo establecido en la Cláusula 7.3 (a) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No F/4825, así como los documentos de Emisión correspondientes, con fechas, 19 de junio y 18 de diciembre del año 2025, se realizó el rebalanceo del Índice Subyacente.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A continuación, se presenta el resumen de la información financiera auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y2023 y por los años terminados 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 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.

Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de Pesos)

	2025	2024	2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	994	1,085	675
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	522,138	517,483	504,460
Otras cuentas por cobrar	-	-	378
Total del activo	**523,132**	**518,568**	**505,513**
Pasivo y patrimonio			
Pasivo:			
Pasivos Acumulados	1200	872	697

Total del pasivo	**1200**	**872**	**697**
Patrimonio:			
Patrimonio	220,396	377,933	286,778
Resultados acumulados	301,536	139,763	218,037
Total del patrimonio	**521,932**	**517,696**	**504,815**
Total del pasivo y patrimonio	**523,132**	**518,568**	**505,513**

Estados de Resultados Integrales
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de Pesos)

	2025	2024	2023
Margen financiero:			
Resultado por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	$ 115,981	$ (122,904)	$ 80,699
Pérdida por compraventa de instrumentos financieros	(1,218)	(3,682)	(3,757)
Utilidad por compraventa de instrumentos financieros	10,846	12,205	13,654
Ingresos por dividendos	38,503	39,571	31,754
Otros Ingresos	-	-	206
Total de margen financiero	**164,112**	**(74,810)**	**122,555**
Gastos:			
Honorarios	687	1,101	655
Impuestos y derechos	271	797	307
Comisiones pagadas	589	330	239
Otros gastos de administración	792	1,235	1,229
Total de gastos	**2,339**	**3,463**	**2,430**

Utilidad (Pérdida) del ejercicio	**$ 161,773**	**$ (78,274)**	**$ 120,125**

Factores de riesgo:

Al evaluar la posible inversión en los Certificados, los inversionistas potenciales deben analizar y evaluar la información contenida en este reporte anual, el Prospecto y en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación.

Estos factores no son los únicos riesgos inherentes a los Certificados. Aquellos riesgos que a la fecha de presentación del reporte anual se desconocen, o aquellos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez o la situación financiera de la serie y, por lo tanto, sobre el valor de los Certificados.

Asimismo, la inversión en los Certificados supone un conocimiento del mercado de valores por parte del inversionista, así como de los riesgos que se corren al invertir en este tipo de instrumentos. En virtud de que el instrumento pretende replicar los rendimientos, antes de gastos, de su índice subyacente, la inversión en el mismo también supone que el inversionista comprenda la forma en que se compone y opera dicho índice.

En vista de estas condiciones, los inversionistas asumen el riesgo de su inversión en los Certificados al invertir en estos.

Riesgos Relacionados con México

El crecimiento económico de México podría verse afectado por factores externos y condiciones económicas globales, así como por impactos en otros mercados emergentes o en los socios comerciales de México.

Las elevadas tasas de interés internacionales podrían aumentar las erogaciones realizadas por el Gobierno mexicano, los bajos precios del petróleo podrían disminuir sus ingresos, y la recesión o el bajo crecimiento de los principales socios comerciales de México podrían provocar una reducción de las exportaciones. Una combinación de estas condiciones económicas globales podría afectar negativamente la balanza de pagos y los resultados económicos de México.

La economía de México puede verse afectada por condiciones económicas adversas en otros países de mercados emergentes, lo que podría provocar que toda una región o clase de inversiones se vea desfavorecida por los inversionistas internacionales. Esto podría dar lugar a una disminución en el monto de las inversiones extranjeras en México.

La economía de México también puede verse afectada por las condiciones económicas y las políticas comerciales de sus principales socios comerciales, incluyendo de aquéllos con economías más desarrolladas. En particular, las condiciones económicas de México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas de Estados Unidos debido a la proximidad física y al alto grado de actividad económica entre ambos países.

No se puede asegurar que cualquiera de los eventos descritos anteriormente o eventos similares no vayan a afectar negativamente la confianza de los inversionistas en los mercados emergentes o a las economías de los principales países de América Latina, incluyendo México.

La economía mexicana es vulnerable a diversos riesgos internos, cada uno de los cuales podría tener un efecto adverso en el crecimiento económico de México y en la liquidez y mercado de los Certificados o de los Valores que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

La economía mexicana y sus finanzas públicas están sujetas a riesgos derivados de diversos acontecimientos internos en México. Estos incluyen, pero no se limitan a (i) las condiciones generales en materia económica y de negocios de México; (ii) el nivel de demanda por parte de los consumidores; (iii) el nivel de confianza de los consumidores nacionales y de los inversionistas extranjeros en las condiciones económicas, políticas y de seguridad de México; (iv) los tipos de cambio presentes y futuros; (v) el nivel de endeudamiento; (vi) las tasas de inflación; (vii) las políticas fiscales y monetarias de México; (viii) el nivel de la inversión extranjera; (ix) las tasas de interés en México; (x) el grado de incertidumbre política a nivel federal y estatal en México; (xi) el nivel de corrupción; (xiii) la situación financiera y los resultados de Petróleos Mexicanos; y (xiv) el impacto de las pandemias y otras crisis en materia de salud pública.

Cada uno de estos factores internos puede afectar negativamente a las condiciones políticas y económicas del país.

México ha experimentado históricamente periodos irregulares de crecimiento económico, incluyendo periodos de crecimiento económico lento o negativo, alta inflación, altas tasas de interés, devaluación de la moneda y otros problemas económicos. A pesar de la situación actual de México, estos problemas pueden reaparecer y podrían afectar negativamente a la economía de México y a la liquidez de los Certificados y de los Valores que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Riesgos Relacionados con los Certificados

El Emisor de los Certificados es un Fideicomiso

El emisor de los Certificados es un Fideicomiso y su patrimonio constituye la única fuente de pago de los Certificados. Los Tenedores de Certificados tendrán derecho a una parte proporcional del valor de los activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, según se determine en los Documentos de la Emisión, sin embargo, es posible que, en caso de insolvencia, los Tenedores pudieren demandar y hacer reclamaciones en contra de la totalidad de los activos del Fideicomiso, a pesar de no tener derecho a éstos.

Los inversionistas deben comprender que el Fideicomiso que emite los Certificados no es un fondo de inversión, ni goza de los mecanismos de protección legales y regulatorios ofrecidos a los inversionistas en tales fondos de inversión. La Emisión está sujeta a todos los riesgos inherentes a los Valores que correspondan a la misma, por tanto, una reducción en el valor de los Valores pudiere resultar en una disminución igual o mayor en el valor de los Certificados de la Emisión.

No existen supuestos específicos para que el Fideicomitente pueda dar por terminado de manera anticipada el Fideicomiso.

En caso de Cancelación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario, entregará activos correspondientes a cada Unidad cancelada, conforme a lo establecido en el Archivo de Composición de Cartera más reciente; debe considerarse la posibilidad de ausencia de liquidez derivado de que la venta de dichos activos depende de que exista algún inversionista interesado en adquirirlos y de las condiciones que pudiera tener el mercado en la fecha en que se pretende vender.

En adición, los inversionistas deberán tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades pagaderas a un Tenedor dependerá del cumplimiento por parte del Fiduciario, del Administrador y/o del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y los Documentos de la Emisión respectivos, sin embargo, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común garantizan la percepción de rendimientos por los recursos invertidos en los Valores y las Inversiones Permitidas, por lo que no son responsables de los menoscabos que sufra el Patrimonio del Fideicomiso cuando actúen de conformidad con lo establecido en los Documentos de la Emisión.

El Índice de Referencia

No existe seguridad en torno al mantenimiento del Índice o de que sustitutos satisfactorios serán designados respecto del mismo, en caso de que el mismo no sea mantenido por S&P Dow Jones Índices.

En razón de que el objetivo de la Emisión consiste en buscar resultados de inversión, antes de Gastos, similares al rendimiento del Índice de Referencia, la inversión en los Certificados supone de igual forma el conocimiento sobre la forma como dicho Índice de Referencia opera.

Un índice es un cálculo financiero teórico, mientras que los Certificados representan una fracción de una cartera de inversiones real. Es posible que existan diferencias entre el desempeño de los Certificados (de acuerdo con el Valor Neto de los Activos de la misma) y el desempeño de su Índice de Referencia por diversas razones tales como costos de transacción (los cuales no están contemplados en un Índice), valuaciones de activos, impuestos, variaciones de tiempo, redondeo de precios, políticas regulatorias, existencia de dinero en la Cartera (en razón de que los índices no necesariamente cuentan con un componente de dinero) y diferencias entre la Cartera y su Índice de Referencia, que resultan de la utilización de un muestreo representativo de las emisiones en términos del Contrato de Fideicomiso. El muestreo representativo es una estrategia de indización que involucra la inversión en una muestra representativa de los Valores incluidos en el Índice de Referencia que en conjunto tiene un perfil de inversión similar al Índice de Referencia.

Dentro de los activos de la Cuenta General podría no haber la totalidad de los Valores que componen el Índice de Referencia. Como resultado, la Emisión también se encuentra sujeta al riesgo de administración y al riesgo consistente en que la estrategia de inversión del Administrador no produzca los resultados esperados. Por lo anterior, no es posible garantizar que los resultados de la Emisión sean iguales a los resultados de Índice de Referencia.

Concentración del Mercado, Industria o Sector:

Si el Índice o Cartera subyacente se concentra en los valores de un mercado, industria, grupo de industrias, sector, o clase de activos, la Emisión podría verse adversamente afectada por el desempeño de aquellos valores y podrá estar sujeto a una mayor volatilidad de precio. En adición, si la Emisión se concentra en una industria o sector en particular puede ser más susceptible en cualquier evento económico, de mercado, político o regulatorio aislado que afecte la industria o sector en particular.

El Índice de Referencia es de reciente creación, por lo que, los rendimientos históricos no garantizan que vayan a repetirse en el futuro.

Aunque el Administrador cuenta con amplia experiencia como administrador en vehículos similares al Fideicomiso, el Índice de Referencia es de reciente creación, por lo que, los rendimientos históricos no garantizan que vayan a repetirse en el futuro.

Licencia para el Índice

El Fideicomitente ha celebrado un contrato de licencia con el proveedor del Índice de Referencia de la Emisión. Si el Fideicomitente perdiere por cualquier razón los derechos de uso de dicho Índice de Referencia, el Fideicomitente y el Administrador buscarían adquirir los derechos de otros índices. No hay garantía de que el Fideicomitente y el Administrador logren adquirir dichos índices o los derechos para dichos índices en términos favorables, y dicha pérdida de derechos de un Índice podría tener un efecto sustancial adverso en el valor de los Certificados.

Ausencia de certificaciones respecto a los Valores que componen el Índice

Conforme a los Documentos de la Emisión, no habrá un encargado de verificar que los Valores que componen el Índice de Referencia estén clasificados dentro del catálogo de valores establecido por la Bolsa, ni habrá una revisión posterior por parte de un certificador para validar que dichos Valores mantengan las certificaciones que les sean aplicables. De la misma manera, la emisión no contará con una *Second Party Opinion* por lo que los posibles Tenedores de Certificados deberán evaluar dicha situación previo a adquirir Certificados.

Operación de Mercado de los Certificados

El Emisor no puede asegurar que se desarrollará o creará un mercado secundario activo para los Certificados. Se ha solicitado el registro de los Certificados en el RNV y su listado en la BMV. Sin embargo, si no se desarrolla un mercado de operación activo para los Certificados, los Tenedores no podrán vender sus Certificados al precio, momento y en la cantidad deseada. La operación del mercado secundario podrá ser suspendida por la Bolsa debido a condiciones de mercado u otras razones, que puedan adversamente afectar el precio de los Certificados.

En adición, los Certificados podrán ser operados en, por encima o por debajo del Valor Neto de los Activos por Certificado correspondiente. El Valor Neto de los Activos por Certificado fluctuará por los cambios en el valor de mercado de los activos de la Emisión, así como por la oferta y demanda del mercado. Asimismo, los Certificados podrán ser operados en el mercado secundario en días en los que no se acepten cualesquiera Órdenes de Creación o Cancelación o en condiciones de excesiva volatilidad en los mercados, resultando en mayores primas o descuentos al Valor Neto de los Activos que los que se hubieren experimentado en días en los que se acepten Órdenes de Creación o Cancelación de Certificados de la Emisión. Aunque el proceso de creación y cancelación ha sido diseñado para aumentar la posibilidad que los Certificados de la Emisión puedan ser operados a un valor que se acerque al Valor Neto de los Activos de la Emisión, cualesquiera interrupciones al proceso de creación

y cancelación pudiera resultar en precios de operación que difieran significativamente del Valor Neto de los Activos.

Suspensión de Cotización

En el caso de que se suspenda la cotización de alguno de los Valores por cualquiera de las razones que se establecen en el reglamento de la Bolsa en la que coticen, podría traer como consecuencia una baja en el precio de cotización de los Certificados de la Emisión en cuya cuenta se encuentren depositados dichos Valores, o bien la suspensión de la cotización de los Certificados de la Emisión. Asimismo, la cotización de los Certificados podría estar sujeta a suspensiones temporales por variaciones importantes en su precio durante una misma sesión de remate, de igual manera que cualquier otra acción de las que cotizan en la Bolsa.

Desempeño de Clases de Activos

Los valores de un índice de referencia pueden tener un rendimiento menor que el de otros valores o índices que replican otras industrias, grupos de industrias, mercados, clases de activos o sectores. Por ejemplo, los Valores en el Índice de Referencia pudieran tener rendimientos menores que otras inversiones del mercado de valores.

Inversión Pasiva

El Patrimonio del Fideicomiso no será administrado activamente. La Emisión podría verse afectada por una disminución general en el mercado de valores o en un segmento del mercado relacionado con el Índice de Referencia. La Emisión invierte en Valores incluidos en o que representen el Índice de Referencia. El Administrador no intentará tomar posiciones defensivas en mercados a la baja.

Cancelación de los Certificados

Los Certificados únicamente podrán ser cancelados a través de un Participante Autorizado mediante la cancelación de Unidades enteras o múltiplos de las mismas. Los Participantes Autorizados que tengan fracciones de Unidades no podrán ejercer el derecho de amortización por fracciones de una Unidad de Certificados. Adicionalmente, cualquier Participante Autorizado que amortice una Unidad podrá recibir una Canasta que no corresponda exactamente a la composición del Índice de Referencia.

Liquidez de los Certificados

El Emisor no puede asegurar que existirá un mercado secundario activo para los Certificados. De no existir dicho mercado, los Tenedores podrían ver limitada su posibilidad de vender los Certificados al precio, momento y en la cantidad deseada.

Órdenes de Creación y Cancelación

Si el Fiduciario no puede adquirir o enajenar valores relacionados con cualquier procedimiento de creación o cancelación en efectivo iniciado por un Participante Autorizado, o no puede hacerlo a precios que reflejen el valor justo de dichos valores, el Fideicomiso podrá experimentar un retraso en la recepción de dichos valores o en el producto de su enajenación hasta el momento en que se encuentre en condiciones de adquirir o enajenar dichos valores. Asimismo, si ciertos valores del índice son particularmente ilíquidos, el Fiduciario puede no estar en condiciones de adquirir los valores necesarios para cumplir con una orden de creación en efectivo (*Cash in lieu*) a un precio aceptable para el Participante Autorizado en el momento oportuno.

El Administrador podrá restringir cualquier Orden de Creación o Cancelación, entre otras circunstancias, por condiciones de mercado inusuales, o como consecuencia de condiciones inusuales de ciertos Valores.

El Representante Común podría no realizar visitas para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes.

El Representante Común podría no realizar visitas para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes, por lo que se podría presentar un escenario en el que alguna de las partes no esté cumpliendo con sus obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y/o el Contrato de Administración sin que los Tenedores se enteren, pudiendo poner en riesgo las Distribuciones que reciban los Tenedores.

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 el Título, 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 de la Emisora de las obligaciones a su cargo en el Título (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora derivadas de la Emisión, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles). Para ello, el Representante Común, conforme a las facultades previstas en el Título, tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora señaladas anteriormente. Por lo anterior, en la medida en que la Emisora, sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, no proporcionen información veraz, completa, suficiente y oportuna, la verificación del Representante Común podría ser incorrecta, incompleta, no exhaustiva o no oportuna.

El Representante Común y el Fiduciario podrán contar con información limitada

El Representante Común y el Fiduciario tendrán las facultades y obligaciones que se contemplan en los artículos aplicables de la LMV y la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse, a aquellos incluidos en el Título y en el Contrato de Fidecomiso. Como parte de dichas obligaciones, el Representante Común y el Fiduciario deberán verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Dichas actividades de verificación se realizarán a través de la información que se le proporcione al Representante Común y al Fiduciario para tales fines.

El Fiduciario podrá celebrar contratos con terceros, con el objeto de dar en cumplimiento a los Fines del Fideicomiso; el Fiduciario sólo será responsable por sus propios actos y omisiones y no por cualesquier actos u omisiones atribuibles a dichos terceros.

En adición a lo dispuesto en otras secciones del Contrato de Fideicomiso, de conformidad exclusivamente con las instrucciones del Administrador, el fiduciario podrá celebrar contratos con terceros que, a juicio razonable del Administrador tengan la experiencia requerida para la realización y cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad exclusivamente con las instrucciones del Administrador; en el entendido, que dichos prestadores de servicios no forman parte del Fiduciario o de su personal, por lo que el Fiduciario sólo será responsable por sus propios actos y omisiones y no por cualesquier actos u omisiones atribuibles a dichos terceros.

Ausencia de derechos de los Tenedores y Participantes Autorizados
Ni los Tenedores ni los Participantes Autorizados tendrán derecho alguno a: (i) instruir al Fiduciario o al Administrador en relación con el ejercicio de los derechos correspondientes a cualesquier Valores de la Emisión y a cualesquiera activos depositados de la Cartera; o (ii) presentar reclamación alguna en contra del Fiduciario, el Representante Común o el Administrador en relación con el ejercicio de los derechos correspondientes a cualesquier Valores y a cualesquiera activos de la Cartera.

Remoción y/o Renuncia del Administrador
En caso de que el Administrador sea removido o renuncie en términos del Contrato de Administración, el Fiduciario deberá pagar al Administrador todos los honorarios y comisiones establecidas a favor del Administrador en términos de lo establecido en el Contrato de Administración, y demás Documentos de la Emisión, generados y no pagados hasta la fecha en que el administrador sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Actividades del Administrador y Otros
El Administrador y sus Afiliadas podrán realizar otros negocios en forma simultánea a sus actividades de administración a nombre del Fideicomiso, y podrán prestar servicios similares a aquéllos descritos en el Contrato de Administración a otros clientes, individuos, sociedades, fideicomisos, otras entidades o Personas, y no se considerará que por la simple realización de otros negocios o prestación de servicios a terceros se actúa en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

En adición a lo anterior, las partes, empleados, socios, funcionarios o directores del Administrador o sus Afiliadas, actuando a nombre propio, podrán celebrar operaciones que sean diferentes y contrarias a las operaciones con Valores que el Fiduciario celebre a nombre del Fideicomiso de conformidad con las Instrucciones del Administrador.

Personal del Administrador
El Administrador seleccionará al personal más apropiado para desempeñar las actividades necesarias para la prestación de los servicios bajo el Contrato de Administración, el cual podrá ser sustituido enteramente a juicio del Administrador.

El personal designado para prestar los servicios podría, a su vez, desempeñar tareas relacionadas con la prestación de servicios para otros clientes del Administrador.

Responsabilidad de los Participantes Autorizados
Conforme al Contrato de Participante Autorizado, en el segundo Día Hábil siguiente a la recepción de una Confirmación de Creación (dicha fecha, la "Fecha de Entrega"), el Participante Autorizado correspondiente deberá depositar el Efectivo de Creación y los Costos de la Creación en Efectivo en la cuenta indicada por el Fiduciario para tales efectos, en el entendido, que de no hacerlo el Participante Autorizado incurrirá en incumplimiento y deberá de pagar al Fideicomiso los costos, daños y perjuicios que puedan derivar de dicho incumplimiento, así como un interés moratorio diario por cada día que transcurra sin que el Participante Autorizado deposite dicha cantidad al Fideicomiso.

Liquidación del Fideicomiso

Al término del Fideicomiso por vencimiento del plazo, a su terminación anticipada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o por la cancelación del listado y registro de los Certificados por cualquier causa, los activos de la Emisión o el producto de su venta se distribuirán entre los Tenedores de la Emisión, después de pagar los Gastos aplicables según se establece en el Contrato de Fideicomiso. A partir de la terminación del Fideicomiso, el Fiduciario realizará los actos que sean necesarios según se determinen en la Notificación de Terminación.

En caso de terminación del Fideicomiso, los Tenedores de fracciones de Unidades podrían verse adversamente afectados por la venta de sus Certificados en condiciones de mercado menos favorables, o por un periodo de tiempo incierto, según el mismo sea requerido por el Fiduciario para amortizar sus Certificados. Consecuentemente, no existe fecha cierta para que los Tenedores de fracciones de Unidades reciban el producto de la venta de las Unidades fraccionales o el que les corresponda por su amortización.

Los Certificados como parte de estrategias globales de inversión

La Emisión buscará resultados de inversión que generalmente corresponden al rendimiento (antes de Gastos) del Índice de Referencia, el cual no es representativo del mercado en su totalidad. Los Certificados han sido diseñados para ser utilizados como parte de estrategias globales de inversión de un inversionista, por lo que pudiera ser no conveniente la implementación de una estrategia o cartera de inversión que se concentre exclusivamente en inversiones en Certificados.

No se requiere una calificación crediticia para la Emisión y oferta pública de los Certificados

Los certificados no son considerados como un valor de deuda, por lo que no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores. Por lo tanto, los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el Prospecto, así como de los riesgos respectivos a la oferta pública, por lo que los posibles inversionistas deberán consultar con sus asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en los Certificados.

Régimen Fiscal

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente; por ello, es posible que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso sea modificado en el futuro en forma tal que pudiese afectar el tratamiento fiscal de cualesquiera rendimientos provenientes de la inversión en los Certificados. En tal caso, podrían resultar aplicables tasas de retención o tasas impositivas respecto de las distribuciones o cualesquiera otros pagos a ser efectuados a los tenedores de los Certificados, que fueran mayores a las señaladas, por lo tanto, los rendimientos esperados por los inversionistas respecto de los Certificados podrían verse reducidos.

Riesgos Relacionados con las Operaciones de Préstamo de Valores

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar, en términos de ley aplicable, Operaciones de Préstamo de Valores usando los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los acreditados podrán ser requeridos a otorgar garantías de conformidad con lo establecido en las instrucciones del Administrador. Dichos préstamos podrán terminarse en cualquier momento, obteniendo de dicha manera la devolución de los Valores otorgados en préstamo. Los intereses o contraprestaciones pagadas en relación con los Valores otorgados en préstamo se depositan en la Cuenta de la Emisión.

Las Operaciones de Préstamo de Valores implican la exposición a cierto tipo de riesgos, incluyendo operacionales, crediticios, legales, de contrapartes, reinversiones y de mercado.

En caso de que una contraparte no restituya los valores según lo pactado, la Cartera de que se trate podría experimentar pérdidas si los recursos provenientes de la liquidación de la garantía recibidos a cambio de dichos valores no son al menos equivalentes al valor de los valores prestados al momento de la liquidación más costos de operación. Por ello, los Tenedores asumirán los riesgos y consecuencias económicas inherentes a dichas transacciones.

Riesgos por Ataques Cibernéticos

Es posible que tanto el Fiduciario, Fideicomitente, el Administrador, así como el Fideicomiso puedan ser objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas y violaciones de seguridad que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente sus sistemas, por lo que podría comprometer la confidencialidad de la información en su poder, su capacidad para prestar sus servicios, el cumplimiento de los fines del fideicomiso y la operación, por periodos de tiempo prolongados, así como sus sistemas de comunicación. Adicionalmente, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible pudiera llegar tener un efecto adverso en el negocio, reputación y rentabilidad del Fiduciario, Fideicomitente, el Administrador, así como el Fideicomiso. Dichas situaciones pudieran llegar a generar un efecto adverso en el negocio del Fiduciario, Fideicomitente, el Administrador, así como el Fideicomiso, según sea el caso.

NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMUN, TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE BASTE Y ALCANCE

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 BMV a través de sus páginas de Internet https://www.gob.mx/cnbv, y https://www.bmv.com.mx/, respectivamente.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Administrador de Inversiones dirigida a Luis Manuel Garibay Laurent y/o Adrianna Edyamin Morales Gonzalez, quienes podrán ser localizados a través de su correo electrónico lm.garibay@bbva.com y/o

adrianna.morales@bbva.com, teléfono: +52 55 5201.2475 y/o +52 55 5621.3434 ext. 14847, respectivamente, o en sus oficinas ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 510, Col. Juárez, 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.

Adicionalmente se podrá contactar al Representante Común, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, 06600, Ciudad de México, con el licenciado Luis Ángel Severo Trejo y/o la licenciada Alejandra Tapia Jiménez a los correos electrónicos laseverot@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx, o a los teléfonos +52 55 5230.0204 y/o +52 55 5231.0161, 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 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.

Con base a lo anterior, a partir de la fecha de emisión y a la fecha de presentación del presente reporte anual, el Fideicomitente, el Asesor de Inversiones, 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 BMV, la Circular Única y la Circular Única de Auditores Externos, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, incluyendo sin limitar (i) la información diaria relacionada con los archivos de composición de cartera, (ii) estados financieros trimestrales, (iii) estados financieros anuales auditados por despacho de auditores externo, (iv) avisos de derechos de pago de Distribuciones correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (v) convocatorias de Asamblea de Tenedores, (vi) resumen de acuerdos y acta de Asamblea de Tenedores, (vii) reporte anual y (viii) eventos relevantes.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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, 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 FIBRATC serie 14, 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, según corresponda por:

a) La Aportación Inicial

b) Los activos e Ingresos mantenidos en la Cartera;

c) Los recursos en efectivo que sean transmitidos de tiempo en tiempo a la Cuenta del Fideicomiso de conformidad con Ordenes, en la forma de Ingresos o derivado de la venta de activos, con el objeto que el Fiduciario: (i) liquide las operaciones que celebre el Administrador de Inversiones con base en instrucciones por escrito de dicho Administrador de Inversiones (ii) pague los Gastos Incluidos, la Comisión del Fideicomitente y/o los Gastos Excluidos con base en instrucciones por escrito del Administrador de Inversiones;

d) Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente y que sean trasmitidos al Patrimonio del Fideicomiso o, de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, cualquier otra persona al Fideicomiso; y

e) Con las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo enunciativa mas no limitativamente el producto de las Inversiones Permitidas.

Para efecto del registro contable las aportaciones del Fideicomitente se reflejan como incremento del patrimonio y los canjes de Certificados Bursátiles por acciones como disminuciones del mismo.

El resultado por valuación de las acciones corresponde a la diferencia entre el valor razonable de la inversión a la fecha de que se trate y el último valor en libros. Los ajustes resultantes se reconocerán en el patrimonio del Fideicomiso.

A la extinción del Fideicomiso y previo cumplimiento de todas las obligaciones contraídas, el Fiduciario entregará a los tenedores de los Certificados Bursátiles los remanentes del patrimonio del Fideicomiso que en su caso hubiere.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

En mayo de 2015, la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y S&P Dow Jones Indices (S&P DJI) firmaron un acuerdo de operación y licencia de índices.

La relación entre la BMV y S&P DJI, uno de los líderes mundiales en la industria de índices, garantiza que la familia de índices actuales de la BMV se adapte a los estándares internacionales y que adquiera visibilidad en los mercados globales mediante los amplios canales de distribución con los que cuenta S&P DJI. El acuerdo también incluye la creación de nuevos índices para el mercado mexicano.

Los índices actuales de la BMV y los nuevos índices tendrán la marca S&P/BMV (de ahora en adelante los Índices).

En el marco del acuerdo, S&P DJI y BMV han convenido que los Índices serán gobernados por el Comité de Índices integrado por S&P DJI y BMV.

S&P DJI será el administrador de los índices considerando los principios de la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO, por sus siglas en inglés).

Igualmente, S&P DJI se encargará de la producción, otorgamiento de licencias y distribución de los índices que pertenezcan a la marca S&P/BMV, así como de la producción de valores intra-día de los Índices. La Bolsa Mexicana de Valores seguirá siendo responsable del otorgamiento de licencia de los valores intra-día de los índices.

La BMV como S&P DJI no serán responsables por cualquier perjuicio, ganancia anticipada, pérdida por suspensión de operaciones o incrementos en los gastos de operación, perjuicios de buena fe, perjuicios por la venta de o la compra de o por los títulos opcionales, daños consecuenciales, incidentales, indirectos, punitivos o especiales, aun cuando la BMV o S&P DJI hayan sido avisadas de la posibilidad de dichos daños.

Los Instrumentos referidos a dichos valores, emitidos por la Emisora no son patrocinados, avalados, vendidos o promovidos por la BMV, como tampoco por S&P DJI.

La BMV, como S&P DJI no hacen declaración alguna sobre la recomendación de invertir en sus productos.

Asimismo, la licencia de uso antes referida no implica que la BMV como S&P DJI avalen, sugieran la compra o venta, o esté involucradas en el proceso de oferta pública de los Instrumentos. La BMV como S&P DJI no garantizan la exactitud o la constancia en el cálculo de sus productos o de cualquier información relacionada con dichos valores. Tampoco garantizan los resultados a obtener por la

Emisora, por los inversionistas o por cualquier otra entidad o persona, derivados del uso de los valores respectivos o de cualquier información relacionada con dichos valores.

La BMV como S&P DJI de ninguna forma garantizan y expresamente se deslindan de cualquier recomendación o garantía relativa a la negociación o bondad para un propósito o uso particular con respecto a sus productos.

Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso la BMV y S&P DJI asumirán responsabilidad alguna por cualquier tipo de pérdida o daños sufridos por cualquier entidad o persona, aún y cuando se les haya planteado la posibilidad de sufrir dichas pérdidas o daños como consecuencia del uso de sus productos o de cualquier información relacionada con dichos valores.

Por último, la BMV como S&P DJI no quedarán obligadas a asumir compromisos, garantizar o indemnizar de manera alguna a cualquier persona por el comportamiento de los precios de los Valores, así como por la comisión involuntaria de errores u omisiones, o por la suspensión que se haga de la estimación y difusión de dichos Valores.

Objetivo

La Bolsa Mexicana de Valores desarrolló un Índice dedicado a los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS), dicho Índice se ha denominado Índice ***S&P/BMV FIBRAS Index®***. Estos vehículos de financiamiento de bienes raíces son una clase de activos que son colocados en la Bolsa Mexicana de Valores, y el cual ha demostrado tener un comportamiento en su rendimiento distinto al del mercado accionario en lo general.

El Índice ***S&P/BMV FIBRAS Index®*** constituye un fiel indicador de las fluctuaciones del precio de los certificados de FIBRAS en el mercado de capitales, considerando dos conceptos fundamentales:

Representatividad. La muestra que lo compone refleja el comportamiento y la dinámica operativa de esta clase de activos.

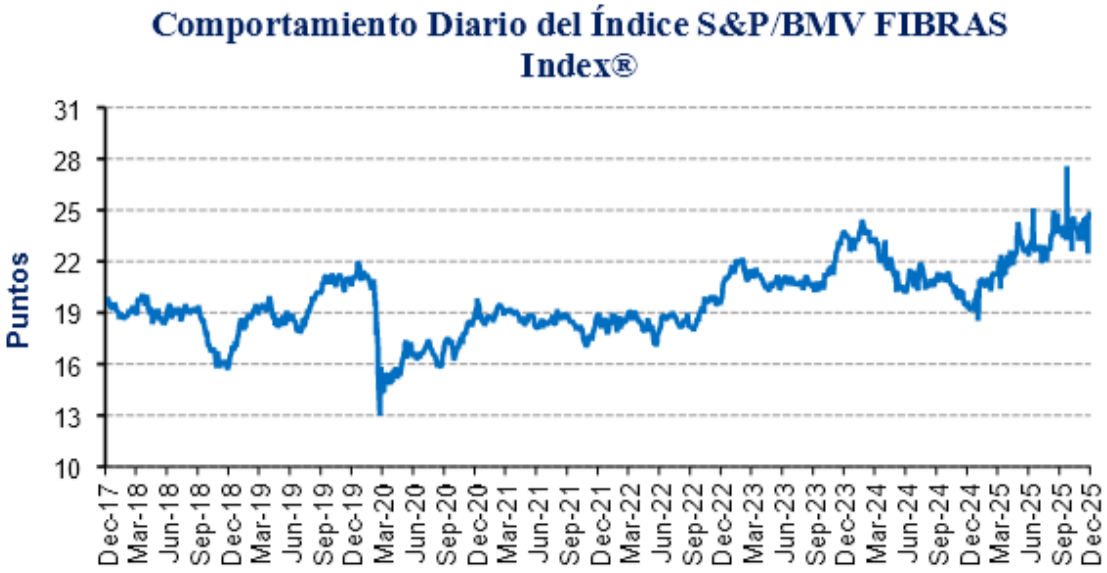
Invertibilidad. Los pesos relativos de la muestra se definen en función del importe operado en Bolsa, así se asegura que el Índice responde a las necesidades de operatividad y liquidez del mercado mexicano.

El índice ***S&P/BMV FIBRAS Index®*** busca medir el rendimiento de los Fideicomisos de Inversión y Bienes Raíces (FIBRAS) de mayor tamaño y liquidez, que están listados en la Bolsa Mexicana de Valores. Los componentes del índice son ponderados por su valor operado sujeto a un límite de 25% por acción.

Para mayor referencia, consultar en el siguiente link:
https://www.spglobal.com/spdji/es/indices/equity/sp-bmv-fibras-index/#overview

Comportamiento Diario

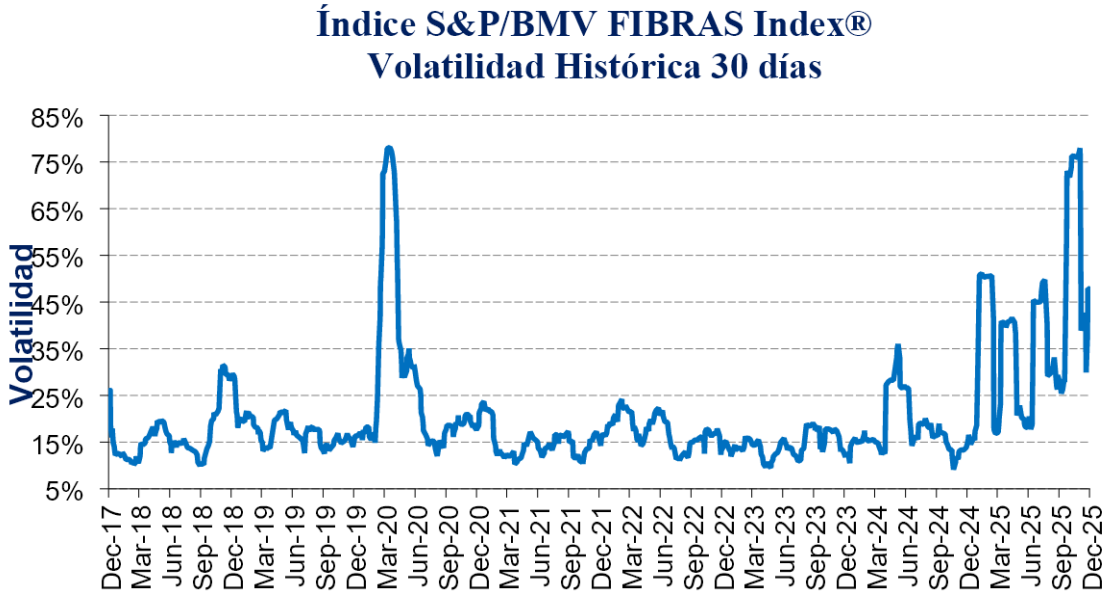
A continuación, se presenta una gráfica en la que se ilustra el comportamiento diario del Índice Subyacente:



Volatilidad Histórica del Índice

A continuación, se presenta una gráfica en la que se ilustra la volatilidad histórica 30 días del Índice Subyacente

Fuente: BBVA México



Emisoras que Conforman la Muestra del Índice S&P/BMV FIBRAS Index

Al 31 de diciembre de 2025, las emisoras eran

Fideicomitente	Fiduciario Emisor	Emisora	Serie	Ponderación
CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.	BANAMEX	DANHOS	13	14.59%
MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE MANAGEMENT, S.A. DE C.V.	HSBC	FIBRAMQ	12	15.83%
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.	ACTINVER	FIBRAPL	14	25.41%
CONCENTRADORA FIBRA HOTELERA MEXICANA, S.A. DE C.V.	MULTIVA	FIHO	12	1.51%
ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, S.A.P.I. DE C.V.	MULTIVA	FINN	11	1.28%
FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.	INVEX	FMTY	14	14.68%
NFD S.A. DE C.V.	AZTECA	FPLUS	16	0.92%
FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.A.P.I. DE C.V.	ACTINVER	FSHOP	13	1.43%
FIBRA UNO ADMINISTRACION S.A. DE C.V.	ACTINVER	FUNO	11	24.35%

Al 31 de diciembre de 2024, las emisoras eran

Fideicomitente	Fiduciario Emisor	Emisora	Serie	Ponderación
FIBRA UNO ADMINISTRACION S.A. DE C.V.	ACTINVER	FUNO	11	24.73%
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.	ACTINVER	FIBRAPL	14	24.83%
MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE MANAGEMENT, S.A. DE C.V.	CIBANCO	FIBRAMQ	12	14.79%
CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.	BANAMEX	DANHOS	13	14.51%
FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.	INVEX	FMTY	14	15.29%
CONCENTRADORA FIBRA HOTELERA MEXICANA, S.A. DE C.V.	CIBANCO	FIHO	12	4.27%
NFD S.A. DE C.V.	AZTECA	FPLUS	16	0.47%
ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, S.A.P.I. DE C.V.	CIBANCO	FINN	11	0.38%
FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.A.P.I. DE C.V.	CIBANCO	FSHOP	13	0.73%

Al 31 de diciembre de 2023, las emisoras eran:

Fideicomitente	Fiduciario Emisor	Emisora	Serie	Ponderación
FIBRA UNO ADMINISTRACION S.A. DE C.V.	ACTINVER	FUNO	11	23.97%
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.	ACTINVER	FIBRAPL	14	18.58%
PLA ADMINISTRADORA INDUSTRIAL, S. DE R.L. DE C.V.	CIBANCO	TERRA	13	13.46%

MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE MANAGEMENT, S.A. DE C.V.	CIBANCO	FIBRAMQ	12	12.80%
CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.	BANAMEX	DANHOS	13	12.26%
FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.	INVEX	FMTY	14	8.41%
CONCENTRADORA FIBRA HOTELERA MEXICANA, S.A. DE C.V.	CIBANCO	FIHO	12	3.81%
NFD S.A. DE C.V.	AZTECA	FPLUS	16	1.96%
ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, S.A.P.I. DE C.V.	CIBANCO	FINN	11	1.66%
PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.	ACTINVER	FNOVA	17	1.55%
FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.A.P.I. DE C.V.	CIBANCO	FSHOP	13	1.54%

Al 31 de diciembre de 2022, las emisoras eran:

Fideicomitente	Fiduciario Emisor	Emisora	Serie	Ponderación
FIBRA UNO ADMINISTRACION S.A. DE C.V.	ACTINVER	FUNO	11	23.97%
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.	ACTINVER	FIBRAPL	14	18.58%
PLA ADMINISTRADORA INDUSTRIAL, S. DE R.L. DE C.V.	CIBANCO	TERRA	13	13.46%
MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE MANAGEMENT, S.A. DE C.V.	CIBANCO	FIBRAMQ	12	12.80%
CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.	BANAMEX	DANHOS	13	12.26%
FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.	INVEX	FMTY	14	8.41%
CONCENTRADORA FIBRA HOTELERA MEXICANA, S.A. DE C.V.	CIBANCO	FIHO	12	3.81%
NFD S.A. DE C.V.	AZTECA	FPLUS	16	1.96%
ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, S.A.P.I. DE C.V.	CIBANCO	FINN	11	1.66%
PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.	ACTINVER	FNOVA	17	1.55%
FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.A.P.I. DE C.V.	CIBANCO	FSHOP	13	1.54%

Al 31 de diciembre de 2021, las emisoras eran:

Fideicomitente	Fiduciario Emisor	Emisora	Serie	Ponderación
CONCENTRADORA FIBRA HOTELERA MEXICANA, S.A. DE C.V.	CIBANCO	FIHO	12	25.70%
FIBRA UNO ADMINISTRACION S.A. DE C.V.	ACTINVER	FUNO	11	18.70%
CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.	BANAMEX	DANHOS	13	15.49%
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.	ACTINVER	FIBRAPL	14	15.09%
FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.	INVEX	FMTY	14	8.13%
PLA ADMINISTRADORA INDUSTRIAL, S. DE R.L. DE C.V.	CIBANCO	TERRA	13	7.85%
FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.A.P.I. DE C.V.	CIBANCO	FSHOP	13	7.67%
PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.	ACTINVER	FNOVA	17	1.08%
MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE MANAGEMENT, S.A. DE C.V.	CIBANCO	FIBRAMQ	12	0.20%
ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, S.A.P.I. DE C.V.	CIBANCO	FINN	13	0.08%

Desempeño de los activos:

Al cierre de ejercicio de los últimos cinco años, los ingresos generados durante el periodo como producto de los derechos pagados por las emisoras que conforman la muestra son los siguientes:

Emisora	Serie	2025	2024	2023	2022	2021	Acumulado
DANHOS	13	5,602,630.36	5,585,700	4,722,585	5,566,455	3,765,835	25,243,205
FIBRAHD	15	-			-	16,768	16,768
FIBRAMQ	12	5,361,755.78	649,232,740	5,462,391	4,031,380	2,986,869	667,075,136
FIBRAPL	14	6,033,913.66	30811034.99	3537299	3218152	1,987,084	45,587,484
FIHO	12	1,221,039.68	453,762	555,476	-	-	2,230,278
FINN	13	76,042.80	100776.7	105164	12365	-	294,349
FMTY	14	8,176,471.39	3,396,073	2,403,706	1,885,520	803,192	16,664,962
FNOVA	17	-	66005	243565	123241	-	432,811
FPLUS	16	-		74,489			74,489
FSHOP	13	285,916.49	61921	34138	32784	47,585	462,344
FUNO	11	11,743,162.11	11,413,227	11,197,318	9,973,232	4,321,288	48,648,227
TERRA	13	-	6582657	3417889	3973138	4,969,669	18,943,353
Total		38,500,932	707,703,897	31,754,020	28,816,267	18,898,290	825,673,406

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo:

Al cierre de ejercicio de los últimos cinco años, los activos mantenidos en la cuenta eran los siguientes, considerando operaciones liquidadas y las pactadas al último día hábil del mes reportado:

2025

Emisora	Serie	ISIN	Títulos	Precio	Valor del Cierre
DANHOS	13	MXCFDA020005	12,803	28.060000	359,252
FIBRAMQ	12	MXCFFI0U0002	11,487	33.930000	389,754
FIBRAPL	14	MXCFFI170008	8,296	75.440000	625,850
FIHO	12	MXCFFI0T0005	4,683	7.960000	37,277
FINN	13	MXCFFI0V0001	5,541	5.700000	31,584
FMTY	14	MXCFFM010000	23,554	15.350000	361,554
FPLUS	16	MXCFFP050003	3,756	6.000000	22,536
FSHOP	13	MXCFFS000005	3,835	9.190000	35,244

FUNO	11	MXCFFU000001	22,216	26.990000	599,610
Total			**96,171**		**2,462,660**

2024

Emisora	Serie	ISIN	Títulos	Precio	Valor del Cierre
DANHOS	13	MXCFDA020005	3,742,352	20.060000	75,071,581
FIBRAMQ	12	MXCFFI0U0002	2,521,612	30.360000	76,556,140
FIBRAPL	14	MXCFFI170008	2,218,504	57.910000	128,473,567
FIHO	12	MXCFFI0T0005	2,259,508	9.780000	22,097,988
FINN	13	MXCFFI0V0001	353,760	5.500000	1,945,680
FMTY	14	MXCFFM010000	7,327,924	10.800000	79,141,579
FPLUS	16	MXCFFP050003	347,060	7.000000	2,429,420
FSHOP	13	MXCFFS000005	430,944	8.790000	3,787,998
FUNO	11	MXCFFU000001	6,176,596	20.720000	127,979,069
Total			**25,378,260**		**517,483,022**

2023

Emisora	Serie	ISIN	Títulos	Precio	Valor del Cierre
DANHOS	13	MXCFDA020005	2,807,728	20.960000	58,849,979
FIBRAMQ	12	MXCFFI0U0002	2,171,516	33.250000	72,202,907
FIBRAPL	14	MXCFFI170008	1,532,760	80.750000	123,770,370
FIHO	12	MXCFFI0T0005	764,260	10.360000	7,917,734
FINN	13	MXCFFI0V0001	419,124	5.100000	2,137,532
FINN	13	MXCFFI0V0001	2,816,844	12.270000	34,562,676
FMTY	14	MXCFFM010000	55,968	28.230000	1,579,977
FPLUS	16	MXCFFP050003	52,788	5.050000	266,579
FSHOP	13	MXCFFS000005	110,240	6.130000	675,771
FUNO	11	MXCFFU000001	4,087,360	30.570000	124,950,595
TERRA	13	MXCFTE0B0005	2,146,288	36.130000	77,545,385
Total			**16,964,876**		**504,459,506**

2022

Emisora	Serie	ISIN	Títulos	Precio	Valor del Cierre
DANHOS	13	MXCFDA020005	2,094,672	23.400000	49,015,325
FIBRAMQ	12	MXCFFI0U0002	1,798,464	28.440000	51,148,316
FIBRAPL	14	MXCFFI170008	1,330,488	55.830000	74,281,145
FIHO	12	MXCFFI0T0005	1,641,588	9.280000	15,233,937
FINN	13	MXCFFI0V0001	1,127,100	5.880000	6,627,348
FMTY	14	MXCFFM010000	2,715,240	12.380000	33,614,671
FNOVA	17	MXCFFN040006	208,692	29.750000	6,208,587
FPLUS	16	MXCFFP050003	856,800	9.150000	7,839,720
FSHOP	13	MXCFFS000005	990,012	6.230000	6,167,775

FUNO	11	MXCFFU000001	4,172,820	22.960000	95,807,947
TERRA	13	MXCFTE0B0005	1,921,068	28.010000	53,809,115
Total			**18,856,944**		**399,753,886**

2021

Emisora	Serie	ISIN	Títulos	Precio	Valor del Cierre
DANHOS	13	MXCFDA020005	2,293,300	23.100000	52,975,230
FIBRAMQ	12	MXCFFI0U0002	1,983,030	26.230000	52,014,877
FIBRAPL	14	MXCFFI170008	1,431,840	56.830000	81,371,467
FIHO	12	MXCFFI0T0005	1,172,870	5.700000	6,685,359
FINN	13	MXCFFI0V0001	292,220	3.140000	917,571
FMTY	14	MXCFFM010000	1,546,030	12.270000	18,969,788
FNOVA	17	MXCFFN040006	55,860	25.480000	1,423,313
FSHOP	13	MXCFFS000005	295,640	6.530000	1,930,529
FUNO	11	MXCFFU000001	4,098,870	21.640000	88,699,547
TERRA	13	MXCFTE0B0005	1,900,760	28.670000	54,494,789
Total			**15,070,420**		**359,482,470**

Variación en saldo y en número de activos:

Al cierre de ejercicio de los últimos cinco años, se registraron las siguientes variaciones en los activos del Fideicomiso:

2025

Emisora	Serie	Posición al Inicio del Periodo	Creaciones	Cancelaciones	Compras	Ventas	Distribuciones	Posición al Final del Periodo
DANHOS	13	3,742,352	123,110	895,976	1,301	256,126		2,714,661
FIBRAMQ	12	2,521,612	91,072	638,652	513,468	52,044		2,435,456
FIBRAPL	14	2,218,504	79,896	475,812	743,995	807,619		1,758,964
FIHO	12	2,259,508	83,262	567,002	345,897	1,128,869		992,796
FINN	13	353,760	7,964	80,131	1,071,293	177,981		1,174,905
FMTY	14	7,327,924	326,838	2,060,197	3,729,856	4,330,547		4,993,874
FPLUS	16	347,060	13,079	94,205	534,510	4,172		796,272
FSHOP	13	430,944	17,936	121,420	491,268	5,708		813,020
FUNO	11	6,176,596	200,601	1,471,640	180,430	375,769		4,710,218
FIBRATC	14	2,477,400,000					-	2,478,800,000

Certificados en Circulación					21,200,000
Operaciones en Tránsito	**Creaciones**	9	**Cancelaciones**	65	**Total** (56)
Certificados Emitidos					2,500,000,000

2024

Emisora	Serie	Posición al Inicio del Periodo	Creaciones	Cancelaciones	Compras	Ventas	Distribuciones	Posición al Final del Periodo
DANHOS	13	2,807,728	987,445	278,070	571,585	346,336		3,742,352
FIBRAMQ	12	2,171,516	881,622	215,060	462,216	778,682		2,521,612
FIBRAPL	14	1,532,760	615,382	151,924	1,117,176	894,890		2,218,504
FIHO	12	764,260	270,744	75,692	1,379,046	78,850		2,259,508
FINN	13	419,124	149,991	41,508	91,771	265,618		353,760
FMTY	14	2,816,844	1,021,418	278,962	3,830,807	62,183		7,327,924
FNOVA	17	55,968	9,204	1,583	223	63,812		-
FPLUS	16	52,788	17,223	5,239	302,210	19,922		347,060
FSHOP	13	110,240	38,407	10,924	310,654	17,433		430,944
FUNO	11	4,087,360	1,562,052	404,777	1,780,177	848,216		6,176,596
TERRA	13	2,146,288	723,722	212,562	18,745	1,151,238		1,524,955
FIBRATC	14	2,479,500,000				-	-	2,473,200,000

Certificados en Circulación	25,700,000

Operaciones en Tránsito	Creaciones	Cancelaciones	Total
			-

Certificados Emitidos	2,500,000,000

2023

Emisora	Serie	Posición al Inicio del Periodo	Creaciones	Cancelaciones	Compras	Ventas	Distribuciones	Posición al Final del Periodo
DANHOS	13	2,094,672	122,928	29,646	703,454	83,680	-	2,807,728
FIBRAMQ	12	1,798,464	110,088	30,885	314,768	20,919	-	2,171,516
FIBRAPL	14	1,330,488	82,424	24,270	386,553	242,435	-	1,532,760
FIHO	12	1,641,588	64,097	20,148	-	921,277	-	764,260
FINN	13	1,127,100	22,919	2,382	250,602	979,115	-	419,124
FMTY	14	2,715,240	129,232	29,613	735,594	733,609	-	2,816,844
FNOVA	17	208,692	3,100	-	54,912	210,736	-	55,968
FPLUS	16	856,800	11,192	1,083	-	814,121	-	52,788
FSHOP	13	990,012	16,308	2,718	-	893,362	-	110,240
FUNO	11	4,172,820	220,751	61,623	475,371	719,959	-	4,087,360
TERRA	13	1,921,068	106,641	28,383	168,626	21,664	-	2,146,288
FIBRATC	14	2,479,500,000	1,100,000	1,100,000	-	-	-	2,479,500,000

Certificados en Circulación	21,200,000

Operaciones en Tránsito	Creaciones	Cancelaciones	Total
			-

Certificados Emitidos	2,500,000,000

2022

Emisora	Serie	Posición al Inicio del Periodo	Creaciones	Cancelaciones	Compras	Ventas	Distribuciones	Posición al Final del Periodo
DANHOS	13	2,293,490	375,281	214,709	9,120	368,510	-	2,094,672
FIBRAMQ	12	1,983,030	325,762	185,941	7,980	332,367	-	1,798,464
FIBRAPL	14	1,432,030	217,948	130,476	66,606	255,620	-	1,330,488
FIHO	12	1,172,870	250,398	122,810	566,960	225,830	-	1,641,588

FINN	13	292,220	46,713	27,113	843,252	27,972	-	1,127,100
FMTY	14	1,546,030	293,040	153,647	1,042,182	12,365	-	2,715,240
FNOVA	17	55,860	8,860	5,172	155,034	5,890	-	208,692
FPLUS	16	-	6,878	1,529	852,880	1,429	-	856,800
FSHOP	13	295,640	46,956	27,367	711,060	36,277	-	990,012
FUNO	11	4,099,060	706,840	391,779	198,930	440,231	-	4,172,820
TERRA	13	1,900,950	333,466	182,947	152,380	282,781	-	1,921,068
FIBRATC	14	2,481,000,000	3,200,000	1,800,000	-	-	-	2,479,600,000

Certificados en Circulación						20,400,000
Operaciones en Tránsito	**Creaciones**	-	**Cancelaciones**	-	**Total**	-
Certificados Emitidos						2,500,000,000

2021

Emisora	Serie	Posición al Inicio del Periodo	Creaciones	Cancelaciones	Compras	Ventas	Distribuciones	Posición al Final del Periodo
DANHOS	13	2,195,840	35,825	11,695	78,394	4,874	-	2,293,490
FIBRAHD	15	-	-	-	-	-	-	-
FIBRAMQ	12	2,253,932	47,941	12,005	16,696	323,534	-	1,983,030
FIBRAPL	14	1,141,724	6,074	6,081	292,750	2,437	-	1,432,030
FIHO	12	1,116,156	18,285	5,945	49,811	2,437	-	1,172,870
FINN	13	157,356	3,914	838	132,163	375	-	292,220
FMTY	14	1,183,084	22,569	6,302	348,928	2,249	-	1,546,030
FSHOP	13	11,656	3,174	62	41,092	-	-	55,860
FUNO	11	3,738,944	62,042	19,915	321,102	2,806,533	-	295,640
TERRA	13	2,720,736	34,486	14,491	2,229,504	871,175	-	4,099,060
FNOVA	17	28,764	741	153	1,871,598	-	-	1,900,950
FIBRATC	14	2,481,200,000	500,000	500,000	-	-	-	2,481,200,000

Certificados en Circulación						18,700,000
Operaciones en Tránsito	**Creaciones**	100,000	**Cancelaciones**	-	**Total**	100,000
Certificados Emitidos						2,500,000,000

Los certificados buscarán replicar, antes de Gastos, rendimientos similares al rendimiento del Índice Subyacente. El Fiduciario y el Administrador de Inversiones utilizan un enfoque pasivo de Inversión a fin de lograr el objetivo de inversión de la Oferta. Los Certificados no buscan obtener rendimientos mayores a los reflejados por el Índice ni posiciones defensivas temporales cuando los mercados decaen o aparentan estar sobrevaluados. La indización elimina la posibilidad de que los Certificados puedan obtener mayores rendimientos que el Índice Subyacente, a la vez que evita algunos riesgos inherentes a una administración de tipo activo, tales como una selección deficiente de valores.

El Fideicomiso no cuenta con un comité técnico. El Fiduciario deberá apegarse a ciertos criterios generales de administración contenidos en el Contrato de Fideicomiso, a las Instrucciones del Administrador de Inversiones y a las disposiciones de los demás Documentos de la Emisión. Asimismo, el Fiduciario no podrá llevar a cabo ventas en corto dentro de la Cartera.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:

No aplica

Garantías sobre los activos:

No aplica

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:

Pago de Distribuciones

Los Tenedores tendrán derecho a recibir Distribuciones (en caso de haberlas), de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones y los Documentos de la Emisión; sin embargo, los Certificados buscarán obtener resultados de inversión que correspondan generalmente al rendimiento (antes de Gastos) del Índice Subyacente, por tanto, no se prevé que se paguen Distribuciones a los Tenedores.

Durante el periodo reportado, se llevaron a cabo los siguientes pagos relativos a los valores emitidos.

Fecha	Número de Certificados	Importe por Certificado	Total Distribución
06/02/2025	25,700,000	0.0739839	1,901,386.23
14/02/2025	25,400,000	0.2120565	5,386,235.10
07/03/2025	24,200,000	0.02650300	641,372.60
13/03/2025	24,200,000	0.147089	3,559,553.80
09/05/2025	22,600,000	0.153222	3,462,817.20
13/05/2025	22,600,000	0.125892	2,845,159.20

09/06/2025	22,700,000	0.038112	865,142.40
03/07/2025	22,300,000	0.0656048	1,462,987.04
04/07/2025	22,200,000	0.038839	862,225.80
31/07/2025	22,200,000	0.037596	834,631.20
04/08/2025	22,400,000	0.0148858	333,441.92
12/08/2025	22,400,000	0.157476	3,527,462.40
18/08/2025	22,400,000	0.06491971	1,454,201.50
29/08/2025	21,500,000	0.03757403	807,841.65
26/09/2025	21,600,000	0.1030172	2,225,171.52
03/11/2025	21,600,000	0.0514594	1,111,523.04
10/11/2025	21,600,000	0.135163	2,919,520.80
13/11/2025	21,600,000	0.060556	1,308,009.60
27/11/2025	21,600,000	0.0004867	10,512.72
28/11/2025	21,600,000	0.03657411	790,000.78
15/12/2025	21,400,000	0.111296	2,381,734.40
29/12/2025	21,300,000	0.019805	421,846.50
TOTAL			**39,104,456.18**

Valores emitidos

A continuación, se muestra el comparativo al cierre de diciembre de los últimos cinco ejercicios, relativo al número de certificados en circulación, unidades mínimas de conversión, el valor teórico del fideicomiso y de la unidad, y el precio del certificado:

Concepto	2025	2024	2023	2022	2021
Número de Certificados Emitidos	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000
Número de Certificados en Circulación	21,200,000	26,800,000	21,200,000	20,400,000	19,000,000
Unidades Mínimas de Conversión	212	268	212	204	190
Valor Teórico del Fideicomiso	522,294,563.67	518,277,419	504,815,045	400,261,839	359,818,905
Valor Teórico de la Unidad	2,463,653.60	1,933,871	2,381,203	1,962,068	1,893,784
Precio Teórico por Certificado	24.6365	19.3387	23.8120	19.6207	18.9378

Composición de Cartera

Los activos correspondientes a cada unidad establecida en los Archivos de Composición de Cartera publicados el cierre de diciembre de los últimos cinco años:

Emisora	Serie	2025	2024	2023	2022	2021
DANHOS	13	12,803	13,964	13,242	10,273	12,070
FIBRAHD	15	-	-	-	-	-
FIBRAMQ	12	11,487	9,409	10,242	8,821	10,437
FIBRAPL	14	8,296	8,278	7,228	6,525	7,536
FIHO	12	4,683	8,431	3,604	8,051	6,173
FINN	13	5,541	1,320	1,977	5,528	1,538
FMTY	14	23,554	27,343	13,285	13,317	8,137
FNOVA	17	-	-	264	1,024	294
FPLUS	16	3,756	1,295	249	4,202	-
FSHOP	13	3,835	1,608	520	4,855	1,556
FUNO	11	22,216	23,047	19,277	20,465	21,573
TERRA	13	-	-	10,123	9,421	10,004
EFECTIVO		**96,171.00**	**2,964.17**	**2,076.48**	**1,519.71**	**1,770.71**

Salvo por el concepto de Efectivo el cual está expresado en Pesos, las demás cifras corresponden a número de títulos

Información relevante del periodo:

INCUMPLIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y PROCESOS LEGALES
Durante el periodo que se está reportando y a la fecha de presentación del presente reporte anual:

1. No existieron factores de riesgo adicionales que pudieran afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos.

2. No se presentaron modificaciones a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Emisión.

3. No existió ningún incumplimiento en los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Emisión

4. En relación con los Documentos de la Emisión y Patrimonio del Fideicomiso, no existen procedimientos legales en contra del Fideicomitente, el Administrador de Inversiones, el Fiduciario y el Representante Común.

5. No existieron procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte anual.

6. No hubo cambio del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitidos y su forma de organización.

EVENTOS RELEVANTES DEL FIDUCIARIO

Junio 19, 2025 "AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS FIBRATC14"

Se les informa que el día 20 de junio del 2025 se cerrará el fideicomiso a la recepción de solicitudes de Creaciones y Cancelaciones a las 12:00 horas.

Lo anterior para estar en condiciones de realizar el rebalanceo que se establece en la Cláusula 7.3 (a) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No F/4825, así como los documentos de Emisión correspondientes.

Diciembre 18, 2025 “AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS FIBRATC14”

Se les informa que el día 19 de diciembre del 2025 se cerrará el fideicomiso a la recepción de solicitudes de Creaciones y Cancelaciones a las 13:00 horas.

Lo anterior para estar en condiciones de realizar el rebalanceo que se establece en la Cláusula 7.3 (a) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No F/4825, así como los documentos de Emisión correspondientes.

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

No existen 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.

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera por los años terminados al 31 diciembre de 2025, 2024 y 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.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que el Fideicomiso efectúe estimaciones y suposiciones relevantes que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que la estimación es revisada y cualquier periodo subsecuente.

Las estimaciones y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros incluyen principalmente la determinación del valor de las inversiones a valor razonable con cambio en resultados.

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

A la fecha de presentación del reporte anual no existen juicios que tuvieran efecto material sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Balance y resultados del fideicomiso:

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de Pesos)

	2025	2024	2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 994	$ 1,085	$ 675
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	522,138	517,483	504,460
Otras cuentas por cobrar	-	-	378
Total del activo	**$ 523,132**	**$ 518,568**	**$ 505,513**
Pasivo y patrimonio			
Pasivo:			
Pasivos Acumulados	$ 1,200	$ 872	$ 697
Total del pasivo	**1200**	**872**	**697**
Patrimonio:			
Patrimonio	220,396	377,933	286,778
Resultados acumulados	301,536	139,763	218,037
Total del patrimonio	**521,932**	**517,696**	**504,815**
Total del pasivo y patrimonio	**$ 523,132**	**$ 518,568**	**$ 505,513**

Estados de Resultados Integrales
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de Pesos)

	2025	2024	2023
Margen financiero:			
Resultado por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	$ 115,981	$ (122,904)	$ 80,699
Pérdida por compraventa de instrumentos financieros	(1,218)	(3,682)	(3,757)
Utilidad por compraventa de instrumentos financieros	10,846	12,205	13,654
Ingresos por dividendos	38,503	39,571	31,754
Otros Ingresos	-	-	206

Total de margen financiero	**164,112**	**(74,810)**	**122,555**
Gastos:			
Honorarios	687	1,101	655
Impuestos y derechos	271	797	307
Comisiones pagadas	589	330	239
Otros gastos de administración	792	1,235	1,229
Total de gastos	**2,339**	**3,463**	**2,430**
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	**$ 161,773**	**$ (78,274)**	**$ 120,125**

Origen y aplicación de recursos:

Estados de Flujo de Efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de Pesos)

	2025	**2024**	**2023**
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	$ 161,773	$ (78,274)	$ 120,125
(Pérdida) Ganancia de instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	(115,981)	122,904	(80,699)
Subtotal	45,792	44,630	39,426
Cambios en:			
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	111,326	(135,928)	(24,007)
Otras cuentas por cobrar	-	378	(243)
Pasivos acumulados	328	175	77
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	157,446	(90,745)	15,254

Actividades de financiamiento:

Aumento por emisión de certificados bursátiles	19,567	238,018	22,437
Disminución por la cancelación de certificados bursátiles	(137,989)	(102,527)	(6,082)
Distribución de Remanentes	(39,115)	(44,336)	(31,927)
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	(157,537)	91,155	(15,572)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(91)	410	(319)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al inicio del año	1,085	675	994
Al final del año	**$ 994**	**$ 1,085**	**$ 675**

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo:

Análisis de Ingresos y Gastos
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de Pesos)

	2025	2024	2023
Ingresos			
Ingresos por dividendos	38503	39571	31754
Ingresos por intereses	-	-	206
Total de ingresos	$ 38,503	$ 39,571	$ 31,960
Gastos de administración y mantenimiento			
Comisión por administración	589	330	239
Honorarios	687	1,101	655

Otros gastos de administración y mantenimiento	1,063	2,032	1,536
Total de gastos de administración y mantenimiento	$ 2,339	$ 3,463	$ 2,430
Ingresos financieros			
Utilidad por cambios en el valor razonable de los activos financieros		-	80,699
Utilidad en venta de valores	10,847	12,205	13,654
Total de ingresos financieros	$ 10,847	$ 12,205	$ 94,353
Gastos financieros			
Pérdida por cambios en el valor razonable de los activos financieros	115,981	122,905	-
Pérdida en venta de valores	1,218	3,682	3,757
Total de gastos financieros	$ 117,199	$ 126,587	$ 3,757

El Fiduciario se apega a los criterios generales de administración contenidos en el Contrato de Fideicomiso, a las Instrucciones del Agente Administrativo, a las Instrucciones del Administrador de Inversiones y a las disposiciones de los demás Documentos de Emisión.

Las variaciones observadas en el efectivo y equivalentes de efectivo del fideicomiso se explican por el nivel de bursatilidad del fondo, el tratamiento que se dan a los dividendos en efectivo que otorguen las emisoras que conforman la canasta de acciones que integra el Patrimonio del Fideicomiso y la aplicación de los pagos de los gastos relacionados directamente con el Fideicomiso, principalmente.

Las variaciones observadas en los dividendos derivan del desempeño de las entidades emisoras de acciones y su discrecionalidad sobre ejercer el derecho a distribuir dividendos al mercado.

Las variaciones observadas en el valor razonable de los activos financieros se explican por el nivel de bursatilidad del fondo, el proceso de valuación y de las políticas contables aplicables, en ese sentido el fondo podría verse beneficiado por un aumento general en el mercado de valores o en un segmento del mercado relacionado con el Índice, o contrariamente podría verse afectado por una disminución general en el mercado de valores o en un segmento del mercado relacionado con el Índice

Las variaciones observadas en la utilidad o pérdida en venta de valores se desprenden propiamente de la naturaleza del Fideicomiso, la cual, entre otras cosas, depende del Índice que replica, al igual que el nivel de bursatilidad del fondo y la discrecionalidad del Administrador de Inversiones.

Índices y razones financieras:

A continuación, se presentan las siguientes razones financieras correspondientes al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Razones Financieras	2025	2024	2023
1. Liquidez	435.90	594.46	724.76
2. Solvencia	0.23%	0.17%	0.14%
3. Eficiencia Operativa	9.43%	9.98%	9.02%
4. Retorno del Patrimonio	0.30	-0.15	0.24

Variaciones 2025-2024

1. Para el año 2025 por cada $1 de obligación vigente, el Fideicomiso cuenta con $435.90 MXN para hacerle frente, disminuyendo $158.56 respecto a 2024. El Fideicomiso cuenta con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones al corto plazo.

2. Para el año 2025 el total de las obligaciones representan el 0.23% del total de los activos aumentando 0.06% respecto a 2024. Con base a ello, podemos decir que es un indicador de que el Fideicomiso cuenta con la suficiente solvencia para atender todas sus obligaciones en el momento que se requiera.

3. La eficiencia operativa sobre los activos para el año 2025 es de 9.43%, disminuyendo 0.55% respecto a 2024.

4. El Retorno de Patrimonio del Fideicomiso para el año 2025 es de 0.30 aumentando 0.45 respecto a 2024.

Variaciones 2024-2023

5. Para el año 2024 por cada $1 de obligación vigente, el Fideicomiso cuenta con $594.46 MXN para hacerle frente, disminuyendo $130.30 respecto a 2023. El Fideicomiso cuenta con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones al corto plazo.

6. Para el año 2024 el total de las obligaciones representan el 0.17% del total de los activos aumentando 0.03% respecto a 2023. Con base a ello, podemos decir que es un indicador de que el Fideicomiso cuenta con la suficiente solvencia para atender todas sus obligaciones en el momento que se requiera.

7. La eficiencia operativa sobre los activos para el año 2024 es de 9.98%, aumentando 0.96% respecto a 2023.

8. El Retorno de Patrimonio del Fideicomiso para el año 2024 es de -0.15 disminuyendo 0.39 respecto a 2023.

A continuación, se presentan las variables con las cuales fueron calculadas las razones financieras antes descritas:

1. Liquidez

$$Liquidez = \frac{Activo\ Circulante}{Pasivo\ Circulante}$$

2. Solvencia

$$Solvencia\ = \frac{Pasivos\ totales}{Activos\ totales}$$

3. Eficiencia Operativa

$$Eficiencia\ Operativa\ = \frac{Ingresos}{Activos\ totales}$$

4. Rentabilidad de los activos netos

$$Rentabilidad\ de\ los\ activos\ netos = \frac{Utilidad\ Neta}{Activos\ Totales}$$

[427000-NBIS1] Administración

Auditores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso al cierre de los años terminados en esas fechas, fueron auditados por Mancera, S.C.
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.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

A partir de la fecha de emisión y hasta la fecha de presentación del presente reporte anual, BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México presta al Fideicomiso servicios de administración de inversiones de conformidad con el Contrato de Administración de Inversiones.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, como Intermediario Colocador, mantiene y podrá mantener en el futuro relaciones de negocios con el Fiduciario y con el Administrador de Inversiones, prestándole diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Los contratos de prestación de servicios antes mencionados han sido celebrados en términos del Contrato de Fideicomiso y en condiciones de mercado.

En adición, el Fideicomiso podrá invertir en fondos, incluyendo otros ETFs, emitidos o administrados por Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, o sus filiales.

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Ciudad de México, 30 de abril de 2026

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente Reporte Anual del Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron dictaminados con fecha 30 de marzo de 2026, 30 de abril de 2025 y 3 de abril de 2024, 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 demás información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

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

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

El C.P.C. César del Valle Trejo otorga el consentimiento en representación del C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa por el Informe de Anual del Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14, firmado por él correspondiente al ejercicio 2023 y 2024.

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 fideicomitidos 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

4825,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 4825 (FIBRATC 14).

Jorge Luis Manriquez Martínez
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 4825 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRATC 14.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
Administrador de Inversiones

Eduardo Osuna Osuna
Director General
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
BBVA México

Beatriz Muñoz Villa
Directora de Finanzas
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
BBVA México

Jacobo de Nicolás de Benito
Director Jurídico
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
BBVA México

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 4825 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRATC 14

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 fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

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

Reporte anual FIBRATC 14 F/4825 al 31 de diciembre de 2025



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):	
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:	

Estados Financieros (Dictaminados)

BBVA

Creando Oportunidades

Ciudad de México, a 10 de abril de 2026

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
Col. Cuauhtémoc
Ciudad de México, México, 06500

Ref. 4825 (antes 80705) FIBRATC 14
Estados Financieros Anuales 2025

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

Atentamente
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
Administrador de Inversiones

Eduardo Osuna Osuna
Director General
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
BBVA México

Beatriz Muñoz Villa
Directora de Finanzas
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
BBVA México

Jacobo de Nicolás de Benito
Director Jurídico
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
BBVA México

Actinver

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, 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 4825 (FIBRATC 14) Estados Financieros Anuales 2025.

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

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 4825 (FIBRATC 14).

Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

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 4825 (FIBRATC 14) 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 de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados No. 4825, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, 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 4825 (FIBRATC 14).

Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS NÚMERO 4825 FIBRATC 14
BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER – DIRECCIÓN FIDUCIARIA
Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México,
S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NÚMERO 4825 FIBRATC 14
BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER – DIRECCIÓN FIDUCIARIA
Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Construyendo un mejor mundo de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Ciudad de México

Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.co
m/mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, a
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver – Dirección Fiduciaria y al Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México del Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14 (en adelante el Fideicomiso 4825), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 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 significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso 4825, al 31 de diciembre de 2025, 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 (NIIF).

Fundamento 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 4825 de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA") según lo aplicable a auditorías de estados financieros de entidades de interés público junto con los requerimientos de ética relevantes que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de entidades de interés público en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos 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 comunicar en nuestro informe.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información descrita anteriormente cuando dispongamos de ella 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.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material en esta otra información, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del Fideicomiso 4825 y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual, requerida por la CNBV en las disposiciones antes referidas en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso 4825 en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco normativo contable, emitido por la CNBV 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 Fideicomiso 4825 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 4825 o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso 4825 son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso 4825.

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, debido 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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido 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 4825.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso 4825 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 futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso 4825 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 4825 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 4825 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 al 31 de diciembre de 2025 es quien suscribe este informe.

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



C.P.C. César del Valle Trejo

Ciudad de México,
30 de marzo de 2026.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS NÚMERO 4825 FIBRATC 14
BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER - DIRECCIÓN FIDUCIARIA
Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en pesos)

	2025	2024
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4 y 6)	$ 994,426	$ 1,085,593
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en: resultados (nota 4, 5, 7 y 13)	522,138,304	517,483,022
Total del activo	$ 523,132,730	$ 518,568,615

	2025	2024
Pasivo y patrimonio		
Pasivo:		
Pasivos acumulados (nota 8)	$ 1,200,100	$ 872,342
Total del pasivo	1,200,100	872,342
Patrimonio: (nota 10)		
Patrimonio	220,395,873	377,932,938
Resultados acumulados	301,536,757	139,763,335
Total del patrimonio	521,932,630	517,696,273
Compromisos (nota 12)		
Total del pasivo y patrimonio	$ 523,132,730	$ 518,568,615

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de situación financiera fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 30 de marzo del 2026 y firmados en su representación por los Delegados Fiduciarios.

Lic. Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS NÚMERO 4825 FIBRATC 14
BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER - DIRECCIÓN FIDUCIARIA
Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

Estados de resultados integrales

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

(Cifras en pesos)

	2025	2024
Margen financiero:		
Resultado por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	$ 115,981,234	$ (122,904,593)
Pérdida por compraventa de instrumentos financieros	(1,218,260)	(3,682,307)
Utilidad por compraventa de instrumentos financieros	10,846,684	12,205,479
Ingresos por dividendos (nota 11)	38,502,913	39,571,212
Total de margen financiero	164,112,571	(74,810,209)
Gastos:		
Honorarios (nota 12)	687,250	1,100,800
Comisiones pagadas (nota 12)	588,928	330,609
Impuestos y derechos	271,405	797,540
Otros gastos de administración	791,566	1,234,993
Total de gastos	2,339,149	3,463,942
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	$ 161,773,422	$ (78,274,151)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de situación financiera fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 30 de marzo del 2026 y firmados en su representación por los Delegados Fiduciarios.

Lic. Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS NÚMERO 4825 FIBRATC 14
BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER - DIRECCIÓN FIDUCIARIA
Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

Estados de cambios en el patrimonio

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

(Cifras en pesos)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2023	$ 286,777,558	$ 218,037,486	$ 504,815,045
Aumento por emisión de certificados	238,017,699	-	238,017,698
Disminución por cancelación de certificados	(102,526,676)	-	(102,526,676)
Distribución de remanentes	(44,335,643)	-	(44,335,643)
Resultado del ejercicio	-	(78,274,151)	(78,274,151)
Saldos al 31 de diciembre del 2024 (nota 10)	377,932,938	139,763,335	517,696,273
Aumento por emisión de certificados	19,567,566	-	19,567,566
Disminución por cancelación de certificados	(137,989,873)	-	(137,989,873)
Distribución de remanentes	(39,114,758)	-	(39,114,758)
Resultado del ejercicio	-	161,773,422	161,773,422
Saldos al 31 de diciembre del 2025 (nota 10)	$ 220,395,873	$ 301,536,757	$ 521,932,630

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de situación financiera fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 30 de marzo del 2026 y firmados en su representación por los Delegados Fiduciarios.

Lic. Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS NÚMERO 4825 FIBRATC 14
BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER - DIRECCIÓN FIDUCIARIA
Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

Estados de flujos de efectivos

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

(Cifras en pesos)

	2025	2024
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	$ 161,773,422	$ (78,274,151)
Pérdida (ganancia) de instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	(115,981,234)	122,904,593
Subtotal	45,792,188	44,630,442
Cambios en:		
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	111,325,953	(135,928,109)
Otras cuentas por cobrar	-	378,082
Pasivos acumulados	327,757	174,850
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	157,445,898	(90,744,735)
Actividades de financiamiento		
Aumento por emisión de certificados bursátiles	19,567,566	238,017,698
Disminución por la cancelación de certificados bursátiles	(137,989,873)	(102,526,677)
Distribución de remanentes	(39,114,758)	(44,335,643)
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	(157,537,065)	91,155,378
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(91,167)	410,643
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	1,085,593	674,950
Al final del año	$ 994,426	$ 1,085,593

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de situación financiera fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 30 de marzo del 2026 y firmados en su representación por los Delegados Fiduciarios.

Lic. Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS NÚMERO 4825 FIBRATC 14
BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER – DIRECCIÓN FIDUCIARIA
Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en pesos)

1. Entidad que reporta

El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 identificados con clave de pizarra FIBRATC 14 (emitidos por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver - Dirección Fiduciaria) (el Fideicomiso), fue constituido como Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles el 16 de octubre de 2014. El contrato de Fideicomiso fue firmado por Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México, en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente) y Fideicomisario en último lugar; BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (el Administrador de Inversiones) y, actuando como Fiduciario, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver - Dirección Fiduciaria (el Fiduciario o Actinver), con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común (el Representante Común). Los Fideicomisarios en primer lugar del Fideicomiso son los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados (CB's o Certificados) que emita el mismo. El domicilio social y domicilio principal de sus negocios se encuentra en Montes Urales No. 620, Col. Lomas de Chapultepec, IV Sección, C. P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

El Fideicomitente constituyó el Fideicomiso con la finalidad de que el Fiduciario, con base en la instrucción de emisión que le entregó por escrito el Fideicomitente, procediera a la emisión y colocación de CB's (FIBRATC 14), para obtener recursos con el fin de que el Fiduciario, a través del Fideicomiso y mediante la participación del Administrador de Inversiones al amparo del Contrato de Administración de Inversiones, invierta dichos recursos en el mercado de valores buscando obtener resultados de inversión que correspondan generalmente al rendimiento total (antes de gastos), del índice S&P FIBRA (el Índice), el cual es definido, diseñado y publicado por la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (la BMV), los instrumentos referidos a dichos valores, emitidos por las emisoras no son patrocinados, avalados, vendidos o promovidos por la BMV, en función de la variaciones de precios de una muestra balanceada ponderada y representativa de las series accionarias más bursátiles de las empresas que cotizan en la BMV por dicha actividad económica.

2.

Con fecha 9 de noviembre de 2020, los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "FIBRATC 14" (los Certificados Bursátiles), celebraron una asamblea en la cual aprobaron, entre otras cosas, la sustitución del Fiduciario que en ese momento era Nacional Financiera, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo - Dirección Fiduciaria (Fiduciario Sustituido) por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Fiduciario Sustituto) y la sustitución del Representante común Banco INVEX, S. A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (Representante Común Sustituido) por Monex Casa de Bolsa, S. A., de C.V., Monex Grupo Financiero (Representante Común Sustituto).

Con fecha 26 de febrero de 2021, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) autorizó la sustitución y para tal efecto se aprobó la suscripción del convenio de sustitución del fiduciario y del representante común, la celebración del convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso, así como la celebración y modificaciones a los demás documentos de la emisión que fuesen aplicables para instrumentar la sustitución.

Con fecha 8 de marzo de 2021, el Fiduciario Sustituido concluyó con sus funciones y el 9 de marzo de 2021, el Fiduciario Sustituto comenzó a operar como fiduciario del Fideicomiso, apegándose a las obligaciones estipuladas en el contrato.

El contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario deberá llevar a cabo, entre otras, las siguientes actividades principales:

a) Guardar, conservar, administrar y mantener la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso.

b) Emitir los CB's de conformidad con la instrucción de emisión que le entregue por escrito el Fideicomitente.

c) Celebrar con cada participante autorizado aprobado por el Administrador de Inversiones, un contrato de participante autorizado.

d) Recibir las órdenes de creación y órdenes de cancelación emitidas por los representantes específicamente facultados de los participantes autorizados y realizar todas las operaciones necesarias para emitir o cancelar CB's de conformidad con dichas órdenes de creación y órdenes de cancelación.

e) Recibir, administrar y liquidar las operaciones que celebre el Administrador de Inversiones.

f) En su caso, pagar las distribuciones de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.

g) Celebrar con el Administrador de Inversiones el Contrato de Administración de Inversiones.

h) Suscribir todos aquellos escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean propuestos por el Administrador de Inversiones y que sean necesarios a fin de realizar la emisión de los CB's y mantener su registro, incluyendo cualquier gestión o promoción ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la Comisión Bancaria (CNBV), la BMV o el S. D. INDEVAL, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. (INDEVAL), el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR).

i) Llevar a cabo la inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV), el listado en la BMV de los CB´s y llevar a cabo la oferta pública de los CB's, para el caso de nuevas emisiones el Fiduciario requerirá instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones para llevar a cabo dichas actividades.

j) Publicar diariamente el archivo de composición de cartera que le sea proporcionado por el Administrador de Inversiones, a través de los medios establecidos por la BMV para dichos efectos.

k) Abrir, mantener y administrar de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones, la cuenta correspondiente a los CB's. El Fiduciario podrá abrir aquellas cuentas o subcuentas adicionales que sean necesarias o convenientes para administrar los activos, de conformidad con instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones.

l) Aplicar las cantidades líquidas depositadas en la cuenta al pago de los gastos incluidos y la comisión del Fideicomitente, así como para pagar, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones, los gastos excluidos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso (nota 12).

m) Ejercer cualesquiera derechos relacionados con la cartera, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.

n) Celebrar operaciones de préstamos de valores, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.

o) De conformidad con lo establecido en la fracción II de la Disposición 4.005.00 del reglamento interior de la BMV, el Fiduciario con la información generada por este o bien por la parte correspondiente deberá proporcionar a la BMV la información a que se refiere la disposición 4.033.00 de su reglamento interior, así como aquella a que se refiere la sección segunda del capítulo quinto del título cuarto del mismo reglamento en lo que se refiere al patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario reconoce que en caso de incumplimiento de dicha obligación le podrán ser aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el titulo décimo primero del propio reglamento. En términos del segundo párrafo del inciso a), numeral II de la disposición 4.005.00 del reglamento interior de la BMV, el Fideicomitente tendrá la obligación de vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar oportunamente a los funcionarios que den cumplimiento a lo dispuesto anteriormente.

p) Preparar y presentar, ante cualquier autoridad o particular, todos los avisos, declaraciones, informes u otras promociones (incluyendo gubernamentales, regulatorias, fiscales, contables y otras) que sean necesarios en términos de las disposiciones legales aplicables o que sean convenientes para lograr los fines del Fideicomiso, para lo anterior el Fiduciario por instrucciones del Administrador de Inversiones celebrará contratos con terceros para llevar a cabo dichas actividades.

q) En caso de que sea necesario, firmar cualesquiera documentos que el Administrador de Inversiones le solicite por escrito con el fin de proteger el patrimonio del Fideicomiso y llevar a cabo su administración.

r) Contratar, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones, al auditor externo a fin de que lleve a cabo la revisión y el dictamen de los estados financieros del Fideicomiso, en el entendido que, dicho auditor externo deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto por la ley aplicable, incluyendo sin limitar, cualquier requisito establecido por las disposiciones de carácter general aplicables a la entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE).

s) Contratar y celebrar cualesquiera contratos con terceros (de manera enunciativa, más no limitativa, contratos de prestación de servicios de hosting y de diseño), de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, para la comercialización y promoción de los Certificados y para la creación, operación y administración de una página de internet que sirva para dar a conocer información de los Certificados, en términos de la legislación aplicable.

t) Proporcionar por medios electrónicos al Representante Común y a las autoridades correspondientes que se requiera, (i) dentro de los 120 (ciento veinte) días siguientes al cierre de cada ejercicio social del Fideicomiso, en términos de las disposiciones legales aplicables, un ejemplar de los estados financieros auditados del Fideicomiso correspondientes a dicho ejercicio, y (ii) cualesquier documentos que le sean razonablemente requeridos para el ejercicio de su encargo, en términos de las disposiciones legales aplicables y de los Documentos de la Emisión, dentro de los plazos correspondientes El cumplimiento de las obligaciones fiscales que deriven del contrato de Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente y/o de los Fideicomisarios.

u) Preparar y, en su caso, presentar a los Tenedores, por conducto del Representante Común, o en caso de que sea requerido en una Asamblea de Tenedores la información que al efecto sea requerida de conformidad con lo establecido en el contrato.

v) Preparar y, en su caso presentar, ante cualquiera autoridad gubernamental la información relativa a la situación patrimonial del Fideicomiso.

w) Celebrar cualquier contrato o convenio, suscribir cualquier instrumento, título de crédito o cualquier otro documento que sea necesario o conveniente para lograr los fines del presente Fideicomiso siempre y cuando cualesquiera de los actos anteriores hayan sido previamente instruidos por escrito por la parte que deba formular la instrucción en los términos del presente Fideicomiso; en el entendido que cualesquiera de dichos convenios o contratos no deberán modificar los términos del presente Contrato y deberán ser aprobados previamente por el Administrador de Inversiones.

x) Otorgar, por Instrucciones del Administrador de Inversiones, los poderes para pleitos y cobranzas y/o actos de administración y/o especiales que sean necesarios o convenientes para lograr los fines del presente Fideicomiso y/o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

y) De conformidad a las Instrucciones del Administrador de Inversiones, llevar a cabo cualesquiera otros actos que se consideren necesarios o recomendables con miras al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

z) Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE que le sean aplicables, en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Administrador de Inversiones en ausencia de comité técnico en el presente Fideicomiso y por el Fiduciario (de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE.

aa) En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo de conformidad con el contrato, los documentos de la emisión y con la ley aplicable.

bb) De conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, suscribir cualesquiera contratos, términos y condiciones u otros documentos con el Representante Común en relación con el alcance de sus servicios en dicho carácter al amparo del presente Fideicomiso.

El cumplimiento de las obligaciones fiscales que deriven del contrato de Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente y/o de los Fideicomisarios.

El Fideicomiso no tiene personal propio, por lo que la administración se realiza a través de los servicios administrativos recibidos del Fiduciario, por consiguiente, no se encuentra obligado a reconocer pasivos laborales ni participación de los trabajadores en la utilidad, de conformidad con la Ley Federal del Trabajo vigente.

6.

2. Autorización y bases de presentación

El 30 de marzo de 2026, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por la Lic. María Elena Martínez Camarillo y Lic. Mauricio Rangel Laisequilla, en su carácter de Delegados Fiduciarios de Actinver, cada uno en su ámbito de competencia.

Los presentes estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las Disposiciones), establecidas por la Comisión Bancaria.

Toda la información financiera es presentada en pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

a) Moneda funcional y de informe

La moneda funcional es la moneda del entorno económico primario en el que el Fideicomiso opera. Si los indicadores del entorno económico primario están mezclados, entonces la administración utiliza su juicio para determinar la moneda funcional que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las inversiones del Fideicomiso están denominadas en pesos mexicanos. Las aportaciones y distribuciones de los inversores son determinadas en el valor neto de los activos y recibidas y pagadas en pesos mexicanos. Los gastos (incluyendo los honorarios por administración, custodia y administración) están denominados en pesos mexicanos. Por lo mismo, la Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es también su moneda de reporte.

b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en la siguiente nota:

Nota 3(a)- Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados: definición del modelo de negocio de instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados.

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos, en caso de existir, son informados a los Tenedores de los certificados y al Fideicomitente del Fideicomiso de manera anual.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) 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, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir 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 más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 5 – Instrumentos financieros.

8.

3. Principales políticas contables-

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación:

a) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos financieros y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable. En el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable, llevados a través de resultados, se adicionan los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, siempre que en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Clasificación de activos financieros

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso clasifica los activos financieros valuados a costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con las dos siguientes condiciones y no fue designado como activo a valor razonable con cambios en resultados:

- Está dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para cobrar el flujo de efectivo contractual; y
- Los términos contractuales generan flujos de efectivo en fechas específicas que son sólo principal e intereses.

Todos los demás activos financieros del Fideicomiso son medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Evaluación de modelo de negocio

En la evaluación del objetivo del modelo de negocio en donde el activo financiero es mantenido, el Fideicomiso considera toda la información relevante acerca de cómo el negocio es conducido, incluyendo:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa 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 del portafolio y se informa a la Administración del Fideicomiso;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de los activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja no son consideradas ventas para este propósito, de manera consistente con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

El Fideicomiso ha determinado que tiene dos modelos de negocio.

- Instrumentos financieros para cobrar principal e interés: aplicable a los rubros de efectivo y equivalentes de efectivo y las otras cuentas por cobrar. Estos activos financieros son mantenidos para cobrar los flujos de efectivo contractuales.

- Instrumentos Financieros para cobrar y vender: esto incluye los valores de instrumentos de capital. Estos activos financieros son administrados y su desempeño es evaluado, sobre la base de valor razonable, con la ocurrencia de ventas frecuentes.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses (SPPI).

Para propósitos de esta evaluación, el monto del "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 del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal e intereses (SPPI), el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

10.

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

- Eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- Características de pago anticipado y prórroga;
- Términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de "sin recurso").

Para la conciliación de los rubros en el estado de situación financiera de las categorías de los instrumentos financieros, como se define en NIIF 9, ver nota 9.

Reclasificaciones

Los activos financieros no son reclasificados después de su reconocimiento inicial a menos que el Fideicomiso cambie el modelo de negocios para el manejo de los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasificarían en el primer día del primer periodo de reporte que siga al cambio de modelo de negocio.

Medición posterior de los activos financieros

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Estos activos son medidos posteriormente a valor razonable. Las utilidades o pérdidas netas, incluyendo cualquier interés o dividendo ganado o pagado y la fluctuación cambiaria, son reconocidos en la utilidad o pérdida del año como parte del "resultado neto de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los valores de instrumentos de capital están incluidos en esta categoría.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos son medidos posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses es reconocido en "ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo" las fluctuaciones cambiarias son reconocidas en "utilidad o pérdida en cambios en moneda extranjera" y el deterioro es reconocido en "Pérdidas por deterioro en instrumentos financieros" en el estado de resultado integral. Cualquier utilidad o pérdida por el reconocimiento del activo es también reconocido en la utilidad o pérdida del año. El efectivo y equivalentes de efectivo, así como las otras cuentas por cobrar se encuentran dentro de esta categoría.

Los pasivos financieros son clasificados a costo amortizado o a VRCR.

Un pasivo financiero es clasificado a VRCR si es clasificado con fines de negociación, o si es designado como tal en su reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a VRCR son medidos a valor razonable y la utilidad o pérdida neta, incluyendo cualquier gasto por intereses, es reconocido en los resultados.

Los otros pasivos financieros son medidos posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y la pérdida o utilidad en la fluctuación cambiaria son reconocidas en los resultados del ejercicio.

- Pasivos financieros VRCR: Valores vendidos en corto.

iii. Medición a valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes. El valor razonable de pasivo refleja el riesgo de su falta de desempeño.

Cuando la información se encuentra disponible, el Fideicomiso reconoce el valor razonable de un instrumento usando precios publicados para ese instrumento de acuerdo con valores de un mercado activo. El mercado se considera activo, si las transacciones de los activos o pasivos se dan con frecuencia suficiente y volumen para proveer de la información de sus precios en forma continua. El Fideicomiso mide los instrumentos cotizados en el mercado activo a precio medio, dado que este precio provee de una aproximación razonable del precio de salida.

Si el mercado para la determinación del valor razonable del instrumento se considera como inactivo, el Fideicomiso establece el valor razonable utilizando técnicas de valuación aceptadas, que maximizan el valor de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valuación elegida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración para fijar el precio de la transacción.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre niveles de jerarquía de valor razonable al cierre del periodo de reporte en el que el cambio ocurre.

iv. Medición a costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual un activo o pasivo financiero es reconocido inicialmente menos pagos al principal, más o menos la amortización acumulada de intereses, usando el método de tasa efectiva de interés, de cualquier diferencia entre el monto originalmente reconocido y el monto de vencimiento, menos reducciones por deterioro.

12.

La tasa de interés efectiva es aquella que descuenta el flujo futuro estimado de ingresos de acuerdo a los términos contractuales, sin considerar las pérdidas crediticias futuras, a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero. La tasa de interés efectiva se calcula en el reconocimiento inicial del instrumento financiero incluyendo los costos de transacción, así como deduciendo las comisiones financieras que se carguen por adelantado al otorgar el financiamiento.

El valor nominal del efectivo y el costo amortizado de los equivalentes de efectivo son similares al valor razonable de dichos instrumentos debido a que son liquidables en el corto plazo, por lo mismo en la nota 5 no se incluye la revelación de dichos valores.

Deterioro

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de los activos medidos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide el deterioro del monto equivalente del ciclo de vida de la pérdida crediticia esperada, excepto cuando ocurre lo que se menciona a continuación, debido a que en ese caso es medido considerando doce meses de pérdida crediticia esperada:

- Los activos financieros que poseen bajo riesgo de crédito a la fecha de reporte; y
- Los otros activos financieros para cuyo riesgo crediticio (el riesgo de incumplimiento ocurre en el periodo de vida del activo) no se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentada que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Fideicomiso tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Fideicomiso considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo, cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigos

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación.

v. 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.

vi. 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.

viii. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta tres días y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a costo amortizado. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en reportos en Bonos del Gobierno Federal a tasa fija.

b) 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 surgen como consecuencia de eventos pasados, principalmente comisiones por pagar al Fideicomitente y cuotas diversas.

c) Patrimonio

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial y los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados. La emisión y redención de los certificados es ordenada por los inversionistas a través de los intermediarios financieros, las cuales se registran al costo en la fecha de la transacción (ver nota 10).

A la extinción del Fideicomiso y previo cumplimiento de todas las obligaciones contraídas, el Fiduciario entregará a los tenedores de los CB's los remanentes del patrimonio del Fideicomiso que en su caso hubiere.

d) Ingresos financieros

i. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. Los intereses recibidos y los intereses pagados son reconocidos en el estado de resultados integral como intereses a favor o intereses a cargo, respectivamente.

Los intereses generados mediante el método de tasa de interés efectiva se reconocen como ingresos por intereses en los resultados del periodo. El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

ii. Ganancia o pérdida por valuación de instrumentos financieros a través de resultados

Las ganancias o pérdidas netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen todos los cambios en valor razonable no realizados.

iii. Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos que sean decretados por las empresas emisoras de valores, se reconocen cuando se ha generado el derecho a recibir su pago.

iv. Resultado por compraventa de instrumentos financieros

El resultado por compraventa de instrumentos financieros se determina sobre la base de costo promedio, comparado con el precio de venta de los valores.

e) Honorarios y gastos por comisiones

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados integral conforme se incurren o devengan.

f) Obligaciones fiscales

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato del Fideicomiso.

g) 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.

4. Análisis de riesgo financiero

Esta nota presenta información acerca de la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos financieros. La información acerca del marco de administración del riesgo financiero se describe en la nota 13.

A. Riesgo de crédito y compensación:

i. Análisis de calidad de crédito.
ii. Montos generados por la pérdida esperada por riesgo crediticio.

B. Riesgo de liquidez.

C. Riesgo de mercado:

i. Riesgo de tasa de interés.
ii. Riesgo de tipo de cambio.
iii. Otros riesgos de precio de mercado.

A. Riesgo de crédito y compensación

La definición de riesgo de crédito y como el riesgo de crédito es administrado por el Fideicomiso se detalla en la nota 13.

i. Análisis de calidad de crédito

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito proviene de los siguientes instrumentos financieros:

- Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo que se mantiene con contrapartes que son instituciones financieras, las cuales son calificadas AAA (mex), de acuerdo con la calificación otorgada por la agencia calificadora Fitch Ratings. La calificación es nacional y es a largo plazo.

ii. Montos generados de la pérdida crediticia esperada

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo y otras cuentas por cobrar han sido medidas en un periodo de pérdida esperada de 2 días y refleja la exigibilidad en el corto plazo de dichas exposiciones. El Fideicomiso considera que estas exposiciones no poseen un riesgo de crédito basado en las calificaciones de crédito de las contrapartes.

El Fideicomiso monitorea los cambios en el riesgo de crédito de dichas exposiciones observando las publicaciones de calificaciones externas de las contrapartes. Para determinar si las calificaciones publicadas se encuentran actualizadas y evaluar si ha existido un incremento en riesgo de crédito significativo a la fecha de reporte que no ha sido reflejado en las calificaciones publicadas.

B. Riesgo de liquidez

La definición del riesgo de liquidez y la información de cómo es administrado el riesgo de liquidez se describe en la nota 13.

El Fideicomiso de acuerdo con el prospecto de inversión administra su riesgo de liquidez invirtiendo hasta el 3% de sus activos netos en valores con una liquidación esperada de hasta 4 días. El porcentaje de los activos netos con un periodo de liquidación esperada de 4 días (activos líquidos) al total de activos netos mostrados a continuación:

	2025	2024
Activos líquidos totales	$ 994,426	$ 1,085,593
Activos líquidos como % de activos netos	0.19	0.21

C. Riesgo de mercado

La definición de riesgo de mercado y la información de las herramientas utilizadas para la administración del riesgo de mercado se detallan en la nota 13.

i. Riesgo de tasa de interés

Exposición al riesgo de tasa de interés

Un resumen de la posición de activos netos asociados con tasa de interés, analizado por la exigibilidad de fechas y valor contractual, se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	Total
Activos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 994,426	$ -	$ -	$ 994,426
Total activos con tasa de interés *	$ 994,426	$ -	$ -	$ 994,426

Al 31 de diciembre de 2024	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	Total
Activos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,085,593	$ -	$ -	$ 1,085,593
Total activos con tasa de interés *	$ 1,085,593	$ -	$ -	$ 1,085,593

* No existen pasivos asociados con tasa de interés.

Análisis de valor en riesgo (VaR)

La principal herramienta para medir y controlar la exposición al riesgo de mercado del Fideicomiso es el análisis del VaR, con el cual se estima la pérdida esperada, en un intervalo de tiempo de un día calculado bajo condiciones específicas de mercado con un nivel de confianza dado.

El método de VaR utilizado es el histórico, para su cálculo se utiliza una matriz de escenarios de las últimas 500 variaciones de precios y/o factores de riesgo de cada uno de los instrumentos en el mercado. Se valúa el portafolio en cada uno de los escenarios y se ordenan los resultados de menor a mayor obteniendo el décimo tercero peor el cual corresponde al VaR a 95% de confianza a dos colas.

A continuación, se presenta el VaR al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (no auditado):

	2025	2024
VaR	$ (11,044,108)	$ (9,097,646)
VaR %	(2.11)	(1.76)

ii. Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no tiene una exposición al riesgo de tipo de cambio.

iii. Otros riesgos de precio de mercado

La concentración del riesgo de títulos de capital basado en Fideicomisos de Inversión y Bienes Raíces (FIBRA), que son administrados por Entidades Financieras.

5. Valor razonable de instrumentos financieros

Ver política contable en la nota 3.

a) Modelos de Valuación

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros que son comercializados en los mercados activos se basan en precios obtenidos directamente del intercambio en el que los instrumentos son comercializados o del intermediario del que se obtienen y que provee de precios cotizados no ajustados de instrumentos idénticos en mercados activos. Para los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso determina los valores razonables usando otras técnicas de valuación.

20.

El Fideicomiso mide los valores razonables usando las siguientes jerarquías de valor razonable que afectan la importancia de los datos de entrada usados en la construcción de su medición:

- 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).

El objetivo de las técnicas de valuación es el medir el valor razonable que refleja el valor que se hubiera recibido al vender el activo o para liquidar la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

El Fideicomiso usa modelos reconocidos ampliamente para determinar el valor razonable de instrumentos financieros comunes y simples, que requieren muy poco juicio y de estimaciones por parte de la administración. Los precios observables y los datos de entrada de los modelos están usualmente disponibles en el mercado para valores de capital, y que son intercambiados en mercados organizados. La disponibilidad de los valores en mercados observables y de los datos de entrada de los modelos reduce la necesidad de utilizar juicio por parte de la administración y en su estimación, y también reduce la incertidumbre asociada con la determinación de los valores razonables. La disponibilidad de valores y datos de entrada que sean observables en el mercado varía de los productos y de los mercados, y está sujeto a cambios que se basan en eventos específicos y condiciones generales de los mercados financieros.

i. Enfoque de valuación para instrumentos específicos

Valores de capital listados

Los valores de capital listados son valuados usando los precios cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos (nivel de medición 1).

b) Marco de valuación

Cuando información de un tercero, tales como servicios de precios o cotización son usados para medir el valor razonable, el encargado de valuar el portafolio evalúa y documenta la evidencia obtenida de dichos terceros para soportar las conclusiones que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de la NIIF, incluyendo el nivel de jerarquías de valor razonable en las que dichas valuaciones deben ser clasificadas, esto incluye:

- Verificar que el servicio de precios o intermediación es aprobado por el Fideicomiso al valuar el tipo de instrumento financiero.
- Entender como el valor razonable ha sido determinado y que tanto dicho precio representa la transacción en el mercado y si este representa un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Cuando el precio de instrumentos similares es usado en la medición del valor razonable, los cómo dichos precios han sido ajustados para reflejar las características de los instrumentos sujetos a su medición, y
- Si se han obtenido las cotizaciones para instrumentos financieros, y el cómo dicho valor razonable ha sido determinado al usar esas cotizaciones.

c) Jerarquía de valor razonable

Instrumentos financieros medidos a valor razonable

Las tablas que se muestran a continuación analizan los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados a la fecha de reporte y el nivel de jerarquía de valor razonable en el que la medición del valor razonable es categorizada. Los montos están basados en los valores reconocidos en el estado de situación financiera. Todas las mediciones descritas a continuación son recurrentes:

Al 31 de diciembre del 2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Bienes Raíces	$ 522,138,304	$ -	$ -	$ 522,138,304
Total	$ 522,138,304	$ -	$ -	$ 522,138,304

Al 31 de diciembre del 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Bienes Raíces	$ 517,483,022	$ -	$ -	$ 517,483,022
Total	$ 517,483,022	$ -	$ -	$ 517,483,022

Durante el 2025 y 2024, no existieron instrumentos financieros de nivel de jerarquía 2 y 3.

d) Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Los instrumentos financieros no medidos a valor razonable con cambios en resultados incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, otras cuentas por cobrar provenientes de dividendos de instrumentos de capital e instrumentos financieros de alta liquidez. Estos son activos financieros a corto plazo cuyo valor en libros se aproxima al valor razonable.

22.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como se muestra a continuación:

	2025	2024
Efectivo y depósitos bancarios	$ 994,426	$ 1,085,593

7. Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las acciones del Fideicomiso y que conforman el índice BMV FIBRA se integran como se muestra a continuación:

2025			
Emisora	Número de acciones	Precio de mercado	Total
DANHOS-13	2,714,661	$ 28.06	$ 76,173,388
FIBRAMQ-12	2,435,456	33.93	82,635,022
FIBRAPL-14	1,758,964	75.44	132,696,244
FIHO-12	992,796	7.96	7,902,656
FINN-13	1,174,905	5.7	6,696,959
FMTY-14	4,993,874	15.35	76,655,966
FPLUS-16	796,272	6	4,777,632
FSHOP-13	813,020	9.19	7,471,654
FUNO-11	4,710,218	26.99	127,128,784
			$ 522,138,304

2024			
Emisora	Número de acciones	Precio de mercado	Total
DANHOS-13	3,742,352	$ 20.06	$ 75,071,581
FIBRAMQ-12	2,521,612	30.36	76,556,140
FIBRAPL-14	2,218,504	57.91	128,473,567
FIHO-12	2,259,508	9.78	22,097,988
FINN-13	353,760	5.50	1,945,680
FMTY-14	7,327,924	10.80	79,141,579
FPLUS-16	347,060	7.00	2,429,420
FSHOP-13	430,944	8.79	3,787,998
FUNO-11	6,176,596	20.72	127,979,069
			$ 517,483,022

8. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pasivos acumulados se integran como sigue:

	2025	2024
Cuotas diversas	$ 551,462	$ 184,885
Honorarios fiduciarios por pagar	42,157	42,157
Otros	97,791	103,011
Honorarios representantes común	239,882	249,245
Custodia y administración	268,808	293,044
	$ 1,200,100	$ 872,342

9. Clasificación de activos financieros y activos netos financieros

Ver nota de políticas contables en Nota 3.

La tabla que se muestra a continuación establecen la clasificación de los montos en libros de los activos y activos netos financieros del Fideicomiso conforme a su categoría de instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre del 2025	VRCR obligatorio	Activos financieros a costo amortizado	Activos netos
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 6)	$ -	$ 994,426	$ -
Otras cuentas por cobrar (nota 3)	-	-	-
Activos financieros a VRCR (nota 7)	522,138,304	-	-
Activos netos:	-	-	-
Activos netos – Patrimonio (nota 10)	-	-	521,932,630
Total	$ 522,138,304	$ 994,426	$ 521,932,630

Al 31 de diciembre del 2024	VRCR obligatorio	Activos financieros a costo amortizado	Activos netos
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 6)	$ -	$ 1,085,593	$ -
Otras cuentas por cobrar (nota 3)	-	-	-
Activos financieros a VRCR (nota 7)	517,483,022	-	-
Activos netos:			
Activos netos – Patrimonio (nota 10)	-	-	517,696,273
Total	$ 517,483,022	$ 1,085,593	$ 517,696,273

10. Patrimonio

El patrimonio del Fideicomiso está integrado por los siguientes conceptos:

a) La aportación inicial, por un importe de $1,000.

b) Los activos e ingresos mantenidos en cartera.

c) Los recursos en efectivo que sean transmitidos a la cuenta del Fideicomiso de conformidad con órdenes de ingresos o derivado de la venta de activos con el objeto de que el Fiduciario: a) liquide las operaciones que celebre el Administrador de Inversiones con base en las instrucciones de dicho Administrador; b) pague los gastos incluidos, la comisión del Fideicomitente y/o los gastos excluidos, con base en las instrucciones del Administrador de Inversiones.

d) Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente o, de acuerdo con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, cualquier otra persona al Fideicomiso.

e) Con las demás cantidades o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el patrimonio del Fideicomiso ascendió a $521,932,630 y $517,696,273, respectivamente.

Emisión y colocación de CB's-

Con base en el programa de CB's autorizado por la Comisión Bancaria por un monto de hasta $50,000,000,000, se ha llevado a cabo una oferta pública de 2,500,000,000 CB's fiduciarios con valor nominal de $20 cada uno y con un precio de colocación de $23.863547 cada uno.

Asimismo, el número de CB's emitidos por el Fideicomiso y efectivamente colocados varía en la medida que el Fiduciario reciba órdenes de creación o cancelación de conformidad con el contrato de Fideicomiso, sin que se requiera el consentimiento de los tenedores.

Los CB's no cuentan con plazo específico, ya que estarán en vigor hasta ser cancelados por medio de una orden de cancelación o en su defecto, se dé por terminado el Fideicomiso.

Los CB's no cuentan con garantía específica y los tenedores tendrán derecho a recibir distribuciones, en caso de haberlas, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.

La fuente exclusiva de pago de los CB's derivados de cada emisión son los activos depositados en la cuenta del Fideicomiso.

Precio teórico de valorización de la unidad mínima de conversión

El Administrador de Inversiones determinó inicialmente que la unidad mínima de conversión sería de 100,000 CB's, el precio teórico de cada CB será de 1/100,000 del valor de dicha unidad mínima de conversión.

Al 31 de diciembre de 2025, quedaron 212 unidades mínimas de conversión en circulación, equivalentes a 21,200,000 CB's, con un precio teórico promedio de $24.6365 cada uno.

Al 31 de diciembre de 2024, quedaron 268 unidades mínimas de conversión en circulación, equivalentes a 26,800,000 CB's, con un precio teórico promedio de $19.3387 cada uno.

Creación y cancelación de certificados bursátiles-

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se llevó a cabo la creación de certificados bursátiles, equivalentes a $19,567,566 y $238,017,699 respectivamente.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se llevó a cabo la cancelación de certificados bursátiles, equivalentes a $(137,989,873) y $(102,526,676), respectivamente.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se llevó a cabo la distribución de remanentes por el monto de $(39,114,758) y $(44,335,643), respectivamente.

11. Dividendos

Durante los ejercicios de 2025 y 2024, el Fideicomiso recibió $38,502,913, y $39,571,212, respectivamente, por concepto de dividendos cobrados. Dichos dividendos fueron utilizados por el Fiduciario para reinversión en valores, en cumplimiento con las instrucciones dadas por el Administrador de Inversiones.

12. Compromisos

El Contrato de Fideicomiso, firmado el 16 de octubre del 2014, establece en la cláusula decimosegunda los gastos y comisiones a ser cubiertos por el Fideicomiso.

Comisión del Fideicomitente- Tendrá derecho a cobrar la comisión que corresponda a los CB's, de la cual pagará las comisiones que en su caso corresponda al Administrador de Inversiones. La comisión se calculará de la siguiente manera:

a) En los documentos de la emisión se establecerá un porcentaje del valor neto de los activos (el porcentaje de gastos).

b) La comisión pagadera al Fideicomitente será, la cantidad resultante de restar los gastos incluidos en la comisión global, en el entendido que dicho resultado incluirá el impuesto al valor agregado.

c) La comisión global será devengada diariamente y pagadera mensualmente por periodos vencidos.

Gastos incluidos

Dentro del Contrato del Fideicomiso se establecen como gastos incluidos los siguientes:

(i) Gastos necesarios para cumplir con todas las disposiciones legales aplicables, para obtener y mantener el registro de los CB´s en el RNV, su listado en la BMV y aquellos relacionados con la publicación de cualesquiera Prospecto, informes u otros documentos que deban publicarse a solicitud de la Comisión Bancaria;
(ii) Honorarios del Fiduciario;
(iii) Honorarios del Representante Común;
(iv) Honorarios de todos los terceros contratados por el Fiduciario o por el Administrador de Inversiones (siempre y cuando dichos honorarios hayan sido previamente aprobados por el Administrador de Inversiones);
(v) Contraprestaciones para pagar con el objeto de obtener la licencia necesaria para el uso del índice;
(vi) Honorarios pagados al auditor independiente del Fideicomiso;
(vii) Honorarios de los asesores legales y fiscales relacionados con la preparación del contrato de Fideicomiso y demás documentos relacionados con la oferta de los CB´s;
(viii) Honorarios de asesores legales y asesores fiscales en relación con el mantenimiento del Fideicomiso y el listado continuo de los CB´s
(ix) Cualquier otro gasto en relación con la custodia de valores, mantenimiento de la Cuenta y otras cuentas bancarias o en el INDEVAL y por transferencia de recursos o valores.

El Fiduciario con la información que le proporcione el Administrador de Inversiones pagará los gastos incluidos, una vez que haya recibido instrucciones y obtenido la documentación comprobatoria requerida conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

Si en cualquier momento, el monto de los gastos incluidos es superior a la comisión global, el Fideicomitente estará obligado a aportar al patrimonio del Fideicomiso las cantidades de dinero adicionales necesarias para cubrir dichos gastos incluidos. Lo anterior, en el entendido de que el Fiduciario, siempre que cuente con instrucciones para esos efectos, podrá vender activos o utilizar los montos en efectivo de la cuenta como sea requerido para cubrir cualquier diferencia, en el entendido además de que el Fideicomitente no tendrá derecho a recibir ninguna comisión hasta que los montos de dicha diferencia hayan sido saldados mediante el correspondiente depósito en la cuenta.

Gastos excluidos

Dentro del contra del Fideicomiso se establecen como gastos excluidos los siguientes:

(i) Gastos relacionados con comisiones de intermediación u otras similares por las operaciones de compra y venta de activos, incluyendo valores y monedas;
(ii) Cualesquiera contribuciones, gastos y honorarios distintos a los gastos y honorarios relacionados con el estudio, trámite y eventual registro y mantenimiento de los CB´s en el RNV, su listado en la BMV y el depósito del Título de los CB´s en el INDEVAL;
(iii) Cualesquiera erogaciones derivadas de las obligaciones de indemnización al Fiduciario o al Fideicomitente; o al Administrador de Inversiones de conformidad con el Contrato de Administración de Inversiones; y
(iv) Cualesquiera gastos del Fideicomiso que no sean gastos incluidos.

Los gastos excluidos deberán ser pagados con las cantidades en efectivo depositadas en la cuenta.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pagos por concepto de honorarios y comisiones ascendieron a $1,276,178, y $1,431,409, respectivamente.

II. El Fiduciario tiene las facultades y obligaciones en el caso de incumplimientos en las cláusulas del contrato de Fideicomiso que se mencionan a continuación:

a) Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios notorios al patrimonio, el Fiduciario deberá dar aviso de inmediato al Administrador de Inversiones y actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable.

b) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de CB's exclusivamente en cumplimiento del contrato de Fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso y no asume obligación alguna con respecto a los derechos derivados de los CB's.

c) El Fiduciario podrá utilizar parte del patrimonio del Fideicomiso para: 1) indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador de Inversiones y, en su caso, al agente colocador, sus accionistas, consejeros, empleados, apoderados, asesores legales, auditores, y demás asesores en caso de cualquier reclamación, procedimiento, juicio, demanda, pérdida, daño, acción, o sentencia que fueren presentadas, entabladas o dictadas por cualquier persona o autoridad competente.

d) El Fiduciario no estará obligado a realizar pagos con su propio patrimonio o a incurrir en pasivos financieros distintos a aquellos asumidos en su carácter de Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

28.

13. Instrumentos financieros y administración de riesgos financieros

i. Categorías de instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	2025	2024
Activos financieros VRCR	Nivel 1	$ 522,138,304	$ 517,483,022

ii. Administración del riesgo de capital

El Fiduciario administra el patrimonio del Fideicomiso para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a los tenedores de los Certificados Bursátiles a través de la optimización de los saldos del patrimonio.

El Fideicomiso no está sujeto a ningún requerimiento externo de capital.

iii. Administración del riesgo financiero

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Fideicomiso no adquirió instrumentos financieros derivados durante los años 2025 y 2024.

Las operaciones del Fideicomiso lo exponen a la variabilidad en riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El Fideicomiso a través del Fiduciario ha desarrollado e implementado modelos de medición para los riesgos que enfrenta, con base en las mejores prácticas, utilizando técnicas del análisis económico y de la estadística matemática bajo un enfoque integral, realizando actividades de monitoreo con el fin de asegurar la calidad del portafolio de manera eficaz y satisfacer los requerimientos regulatorios que se exigen.

iv. Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que el valor razonable o flujos de efectivo esperados de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado, tales como la tasa de interés y precios. El máximo riesgo resulta de instrumentos financieros.

Este Fideicomiso es administrado bajo una gestión pasiva la cual replica un Índice cuyo proveedor es Standard and Poor´s Financial Services LLC (S&P).

v. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso tiene contemplado el préstamo de valores, sin que a la fecha se hayan realizado operaciones de ese tipo.

El Fideicomiso por instrucción del Administrador de las Inversiones opera con partes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

No existe riesgo de crédito de los activos gubernamentales y de acciones, ya que el Fideicomiso realiza transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia.

Todas las compras y ventas de valores cotizados se liquidan a la entrega, mediante el uso de intermediarios autorizados. La entrega de los valores vendidos sólo se realiza una vez que el pago se recibe de la contraparte y el pago se hace en una compra sólo después de que los valores hayan sido recibidos por la contraparte a través del INDEVAL. La operación no se completará si cualquiera de las partes no cumple con sus obligaciones.

El riesgo de crédito surge de los saldos de bonos gubernamentales en reporto e inversiones para negociar, acciones, etc. (ver notas 4, 5, 6 y 7). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la exposición máxima al riesgo de crédito fue de $522,138,304 y $517,483,022 respectivamente.

vi. Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés, ya que su objetivo es ofrecer instrumentos de inversión tendientes a generar, antes de gastos, rendimientos similares al rendimiento del índice subyacente.

vii. Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cubrir sus obligaciones en su totalidad.

Como se describe en la nota 10, los CB's no cuentan con plazo específico, ya que estarán en vigor hasta no ser cancelados por medio de una orden de cancelación o en su defecto, se dé por terminado el Fideicomiso.

El valor de los activos depositados en la cuenta, atribuibles a los tenedores de los CB´s, está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

El Fideicomiso invierte principalmente en valores negociables y otros instrumentos financieros, que en condiciones normales de mercado son fácilmente convertibles en efectivo. Además, la política del Fideicomiso es mantener efectivo y equivalente de efectivo suficiente para satisfacer las necesidades normales de funcionamiento y solicitar el reembolso esperado suficiente.

viii. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan ha sido determinado por el Fideicomiso usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estado de situación financiera (ver nota 5).

Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que el Fideicomiso podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso y las inversiones para negociar en acciones a corto plazo se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo.

14. Régimen fiscal

El Fideicomiso por ser de administración, no realiza actividades empresariales con fines de lucro y no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad de cada una de las partes, conforme lo señala el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para de esta manera obtener las facilidades tributarias establecidas en el artículo 193 del mismo ordenamiento, lo cual es aplicable a los Fideicomisos de Inversión de Capital de Riesgo, por lo cual los tenedores de los Certificados bursátiles cumplirán por cuenta propia las obligaciones fiscales derivadas de los ingresos obtenidos del Fideicomiso.

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