Bolsa Institucional de Valores BIVA

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 4
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 cuenta con Aval o Garantía
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO

[412000-NBIS4] Portada reporte anual

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable F/4640

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 9, Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México

[X] INFRA
FIBRAE

Promotora MexPac, S.A. de C.V.

Av. Santa Fe No. 428, Torre I, Piso 5 Oficina 501, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos C.P. 05348, Ciudad de México, México

Otras figuras

Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número 4747 (el "Fideicomiso Promotor")

Clave de cotización

XFRA

Serie [Eje]	XFRA22	XFRA22-2
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Ordinaria	Ordinaria
Serie	A	B
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura
Clave de pizarra	XFRA 22	XFRA 22-2
Monto total	13,582,090,260	100
Número de valores	679,104,513	100
Valor nominal	0	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores (BIVA)	Bolsa Institucional de Valores (BIVA)
Plazo	50 años	50 años
Fecha de vencimiento	2072-06-30	2072-06-30
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Dos	Dos
En su caso, número de emisión correspondiente	Tercera	Primera
Observaciones		

Número de fideicomiso

F4640

Datos relativos al contrato de fideicomiso

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (Fibra-E) que obtiene capital por medio de ofertas públicas de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, o bien, derechos fideicomisarios sobre las mismas, que formen parte del sector de infraestructura en México y que cumplan con los criterios y características de adquisición objetivo, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

Las partes del Contrato de Fideicomiso son las siguientes:

Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable F/4640 (el “Fiduciario” o la “Emisora”).
Fideicomitente:	Promotora MexPac, S.A. de C.V. (en dicho carácter, el “Fideicomitente”).
Fideicomisarios:	Los tenedores de los CBFEs (los “Tenedores”).
Promotor:	Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número 4747 (el “Fideicomiso Promotor”)
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

Fideicomisarios en primer lugar

Los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, respecto a los derechos que conforme al Contrato de Fideicomiso les correspondan.

Fideicomisarios en segundo lugar

N/A

Fideicomisarios en tercer lugar

N/A

Otros Fideicomisarios

N/A

Administrador del patrimonio del fideicomiso

Promotora MexPac, S.A. de C.V.

Asesor del fideicomiso

Asesores Jurídicos: Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, SC y DLA Piper Mexico, SC; Asesor Fiscal: Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, SC

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso

Excepto por el Promotor, respecto de las distribuciones de incentivo que, en su caso, podrá recibir, no existen terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones de manera preferente a los Tenedores en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente. Conforme a las instrucciones del Administrador Interno, el monto distribuido a los Tenedores correspondiente a un Ejercicio Fiscal no podrá ser menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso de dicho Ejercicio Fiscal y la entrega del mismo no podrá exceder del 15 de marzo del ejercicio siguiente, en cada caso, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

El Resultado Fiscal del Fideicomiso puede ser diferente del efectivo disponible para distribución y no se garantiza pago alguno de Distribuciones en efectivo. Cualquier pago de Distribuciones en efectivo dependerá de los resultados de nuestras operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

En el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso tuvo ingresos por $727,170.1 miles de pesos de los cuales $482,024.8 miles de pesos corresponden al cambio en el valor razonable de los activos financieros y $242,704.8 a dividendos recibidos de las sociedades elegibles conforme a lo siguiente:

Distribuciones recibidas desde Sociedades Elegibles al Fideicomiso:

	Monto USD			Concepto
29-dic-25	12,575,000		Concesiones Integrales	Dividendos
10-nov-25		500,000	Pemcorp	Reembolso de capital
06-nov-25		7,000,000	Huinalá	Dividendos
30-oct-25	27,000,000		COBI	Dividendos
24-oct-25	25,702,295		Promotora	Reembolso de capital
15-ago-25		2,850,000	Huinalá	Reembolso de capital
11-ago-25		2,000,000	Pemcorp	Reembolso de capital

07-ago-25	21,600,000		COBI	Reembolso de capital
20-may-25	9,000,000		COBI	Dividendos
15-may-25		2,000,000	Pemcorp	Reembolso de capital
30-abr-25	23,400,000		COBI	Dividendos
14-mar-25	8,902,821		Concesiones Integrales	Dividendos
14-mar-25	3,672,179		Concesiones Integrales	Dividendos
12-mar-25	2,661,636		Promotora	Dividendos
03-mar-25		1,500,000	Pemcorp	Reembolso de capital
28-ene-25	25,200,000		COBI	Dividendos
Total	**159,713,931**	**15,850,000**		

Cifras en pesos

Distribuciones realizadas a Tenedores:

Fecha de Distribución	Monto	Concepto
21-nov-25	150,000,000	Reembolso de Capital
21-ago-25	105,000,000	Reembolso de Capital
22-may-25	105,000,000	Reembolso de Capital
20-mar-25	105,000,000	Reembolso de Capital
Total	**465,000,000**	

Cifras en pesos

Fuente de las distribuciones

Las Distribuciones que deban hacerse serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de la Comisión por Administración, gastos, indemnizaciones, entre otros, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

Límite máximo de endeudamiento

Límite Máximo de Endeudamiento o Apalancamiento del Fideicomiso XINFRA. Será cinco veces los Activos Totales del Fideicomiso, calculado con cifras al último trimestre reportado por el Fideicomiso y de conformidad con la metodología dispuesta en el Anexo AA de la Circular Única, considerando las métricas que se describen a continuación: a) Endeudamiento= (Financiamientos+Deuda Bursátil)/(Activos Totales)?0.8 Donde, Financiamientos: Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual el Fideicomiso XINFRA quede obligado a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitido, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos. Deuda Bursátil: Al valor de los títulos en circulación emitidos por el Fideicomiso XINFRA, representativos de un pasivo con cargo al patrimonio fideicomitido, distintos de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura. Activos Totales: A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera del Fideicomiso XINFRA. b) Apalancamiento= (Activos Totales)/(Títulos de Capital)?5 Donde, Activos totales: A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera del Fideicomiso XINFRA. Títulos de Capital: Al valor contable que corresponda a los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura emitidos a la fecha de cierre del trimestre que corresponda.

Índice de cobertura de servicio de la deuda

0

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

No existe obligación de pago de principal ni de intereses sobre los CBFEs. Conforme al Contrato de Fideicomiso, no existe obligación de pago de principal ni de intereses, sin embargo, de conformidad con las disposiciones fiscales en materia de FIBRA-E, el fideicomiso deberá distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% del resultado fiscal del fidecomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura no son amortizables

Los CBFEs no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones

Todos los pagos a los Tenedores se realizarán por transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos

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

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 en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las Sociedades Elegibles en cuyo capital social participe el Fideicomiso, sus accionistas y los Tenedores de CBFEs, tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

En su caso, dictamen valuatorio

De conformidad a lo establecido en la sección 11.5 inciso (a) del Contrato de Fideicomiso, se establece la obligación de contratar anualmente a un Valuador Independiente a efecto de que realice la valuación de inversiones y revisión de incentivos.

Para el cierre del ejercicio 2025, con fundamento en la sección 4.2 inciso (j) sub inciso (xxii), en sesión de fecha 6 de diciembre de 2024, el Comité Técnico de Xinfra aprobó la selección y nombramiento de REGL CIB MX, S.A. de C.V. (REIB Mx) como Valuador Independiente para el cierre del ejercicio 2025, y recomendó someter a consideración de la Asamblea de Tenedores su nombramiento a fin de que califique su independencia.

A su vez, la Asamblea de Tenedores, en su sesión del 31 de enero del 2025, aprobó la calificación de independencia del Valuador Independiente nombrado por el Comité Técnico en su sesión del 6 de diciembre del 2024.

En el transcurso del año, el Administrador Interno realiza la estimación de la valuación de las sociedades promovidas a ser reconocida de tiempo en tiempo y será ajustada con el resultado presentado por el Valuador Independiente.

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el valor razonable de los activos en el portafolio del Fideicomiso asciende a $14,792,057.3 miles de pesos.

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-NBIS4] Portada reporte anual....2
[413000-NBIS4] Información general....14
Glosario de términos y definiciones:....14
Resumen ejecutivo:....20
Factores de riesgo:....26
Otros valores emitidos por el fideicomiso:....33
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:....34
Destino de los fondos, en su caso:....34
Documentos de carácter público:....34
[421000-NBIS4] El fideicomiso....35
Historia y desarrollo del fideicomiso:....35
Estructura de la operación:....43
Sectores en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir (energía o infraestructura):....45
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:....47
Principales clientes:....47
Legislación aplicable y régimen fiscal:....47
Recursos humanos:....49
Información de mercado:....49
Estructura de administración:....53
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:....54
Derechos:....54
Distribuciones:....54
Bienes, derechos o valores propiedad del fideicomiso:....55
Adquisiciones de activos:....57
Evolución de los activos del fideicomiso:....57
Desempeño de los activos del fideicomiso:....62
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:....67
Deudores relevantes del fideicomiso:....72
Contratos y acuerdos relevantes:....73
Administrador:....108

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:....117
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:....118
Auditores externos del fideicomiso:....119
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:....119
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:....120
Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en el mercado de valores:....123
Denominación del formador de mercado:....124
Identificación de los valores con los que operará el formador de mercado.:....124
Duración del contrato con el formador de mercado:....124
Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación:....125
Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario:....125
[423000-NBIS4] La fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos....126
Historia y desarrollo del fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos:....126
Descripción del negocio:....126
Actividad Principal:....127
Recursos Humanos del fideicomitente:....129
Estructura corporativa:....130
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales del fideicomitente:....130
Administradores y tenedores de los certificados:....131
[425000-NBIS4] Información financiera del fideicomiso....147
Información financiera seleccionada del fideicomiso:....147
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:....148
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):....150
Resultados de la operación del fideicomiso:....152
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:....153
Control Interno del fideicomiso:....157
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:....157
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:....164
[431000-NBIS4] Personas responsables....167

[432000-NBIS4] Anexos.....177

[413000-NBIS4] Información general

Glosario de términos y definiciones:

"*Los términos utilizados con mayúscula inicial en este reporte tendrán los significados que se relacionan a continuación, mismos que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de* dichos términos*"*

"**Abasto Aislado**" significa la generación o importación de energía eléctrica para la satisfacción de necesidades propias o para la exportación, sin transmitir dicha energía por la Red Nacional de Transmisión o por la Red General de Distribución.

"**Afiliada**" significa, respecto a cualquier Persona, cualquier Persona que directa o indirectamente Controle o sea Controlada por, o esté bajo Control común con dicha Persona.

"**Agua de Puebla**" o "**Concesiones Integrales**" significa Concesiones Integrales, S.A. de C.V.

"**Aportación Inicial**" significa la cantidad de $1.00 M.N., de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente transfiere al Fiduciario como aportación inicial para la constitución de dicho Fideicomiso.

"**Aportaciones de Capital**" significa, para cualquier Ejercicio Fiscal y respecto de cada Proyecto Financiado, el monto acumulado de recursos brutos que el Fiduciario hubiere obtenido por la colocación de CBFEs que hubieren sido utilizadas (según lo determine el Administrador Interno) para llevar a cabo la adquisición o participación del Fiduciario en la(s) Sociedad(es) Elegible(s) que conformen dicho Proyecto Financiado, al primer día de dicho ejercicio (incluyendo, para evitar dudas, los recursos obtenidos en la Oferta respecto del primer Proyecto Financiado), menos (i) las Distribuciones por Apalancamiento relacionadas con las Sociedades Elegibles que conformen dicho Proyecto Financiado, y (ii) cualquier porción de los Montos por Terminación y/o los Montos por Desinversión en cada caso, relacionadas con las Sociedades Elegibles que conformen dicho Proyecto Financiado que solo haya sido distribuido entre los Tenedores de CBFEs Serie A conforme a las Secciones 9.2(g) y/o 9.2(h) del Contrato de Fideicomiso; en cada caso, al primer día de dicho ejercicio; en el entendido que si el Fiduciario utiliza CBFEs como contraprestación para pagar la adquisición o participación en la(s) Sociedad(es) Elegible(s) que conformen un Proyecto Financiado, se considerará, para efectos de calcular las "Aportaciones de Capital" de dicho Proyecto Financiado, que el Fiduciario obtuvo recursos brutos equivalentes al valor que el Administrador Interno les hubiere asignado a dichos CBFEs al momento de implementar dicha adquisición o participación.

"**Aportación Inicial**" significa la cantidad de $1.00 M.N. que, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente transfiere al Fiduciario como aportación inicial para la constitución de dicho Fideicomiso.

"**APP**" o "**APPs**" significan, indistintamente, las asociaciones público-privadas.

"**APx Capital**" o "**Apx**" significa APX Asset Management, S.C.

"**Asamblea de Tenedores**" significa una asamblea de tenedores instalada y celebrada en términos del Contrato de Fideicomiso, el Título, la LMV y la LGTOC, en lo que resulte aplicable.

"**Auditor Externo**" significa cualquier auditor externo que cumpla con los requisitos previstos en la Ley Aplicable para ser considerado como tal, de reconocido prestigio internacional, con presencia en México, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador Interno, o por conducto del propio Administrador Interno, según sea aplicable.

"**Autoridad Gubernamental**" significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

"**BanBajío**" significa Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple.

"**Banco Invex**" significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

"**Banobras**" significa el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C.

"**Banorte**" significa Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple.

"**BCE**" significa Banco Central Europeo.

"**BIVA**" significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

"**Bolsa**" significa BIVA.

"**Capitales Aportados Históricos**" significa, para cualquier fecha de cálculo, cada una de las cantidades de dinero a los Tenedores de CBFEs Serie A que el Fiduciario hubiere obtenido por la colocación de CBFEs entre dicha fecha de cálculo y la Fecha de Liquidación de la Oferta, considerando las fechas en que cada una de esas colocaciones se realizó.

"**Causa**" Significa cada uno de los supuestos por motivo de los cuales puede ser removido el Administrador Interno, de conformidad con el Contrato de Administración Interna.

"**CBFEs**", "**Certificados**" o "**Certificados Bursátiles**" significan los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura emitidos por el Fideicomiso.

"**CBFEs Adicionales**" significan los Certificados emitidos fuera de y con posterioridad a la Primera Emisión, incluyendo aquellos que sean emitidos bajo nuevas series o sub-series.

"**CBFEs Iniciales**" significan los 73,853,250 CBFEs Serie A y los 100 CBFEs Serie B emitidos conforme a la Primera Emisión.

"**CBFEs Serie A**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente reporte.

"**CBFEs Serie B**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente reporte.

"**Circular de Auditores Externos**" significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018.

"**Circular Única**" o "**Circular Única de Emisoras**" significan las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido modificadas a la fecha del presente reporte.

"**CNBV**" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"**CNE**" significa Comisión Nacional de Energía, órgano de carácter técnico, sectorizado a la SENER, que cuenta con independencia técnica, operativa, de gestión y de decisión en los términos de la Ley de la Comisión Nacional de Energía y que tiene por objeto regular, supervisar e imponer sanciones en las actividades en materia energética, con el fin de promover su desarrollo ordenado, continuo y seguro de las actividades del sector energético de conformidad con la planeación vinculante en el ámbito de su competencia y que tiene a su cargo el ejercicio de las atribuciones y el despacho de los asuntos encomendados por la Ley del Sector Eléctrico, la Ley de Planeación y Transición Energética, la Ley de la Comisión Nacional de Energía, la Ley del Sector Hidrocarburos, la Ley General de Cambio Climático y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

"**Comité de Auditoría**" significa el comité de auditoría del Fideicomiso.

"**Comité de Prácticas y Sustentabilidad**" significa el comité de prácticas y sustentabilidad del Fideicomiso.

"**Con Causa**" significa, respecto de cualesquier Eventos de Remoción Individual, que el miembro del Equipo de Administración correspondiente hubiese sido removido con motivo de alguna de las siguientes causas:

(i) Que dicho miembro cometa un delito de índole patrimonial en contra del Patrimonio del Fideicomiso; o
(ii) Que dicho miembro haya incurrido en un incumplimiento de sus obligaciones contenidas en el Contrato y el Contrato de Administración Interna y que dicho incumplimiento resulte en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso; o
(iii) Que dicho miembro hubiere tomado para si o para un tercero, una oportunidad de inversión adecuada para el Fideicomiso, sin haber obtenido la dispensa o autorización del Comité Técnico.

"**Concesión Agua de Puebla**" (i) la prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales en el Municipio de Puebla, las circunscripciones territoriales específicas respecto de los siguientes municipios de Puebla (a) Cuautiancingo, (b) San Pedro Cholula, (c) San Andrés Cholula, y (d) Amozoc; (ii) la ampliación, acondicionamiento, mantenimiento, operación y administración de la infraestructura; y, (iii) la prestación del servicio de saneamiento de aguas residuales al municipio de Tlaltenango, así como en favor de los municipios de Puebla, Cuautlancingo, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Amozoc.

"**Concesión Libramiento de Celaya**" significa la concesión otorgada por el Gobierno del Estado de Guanajuato en favor de Concesionaria Bicentenario, para rehabilitar, operar, explorar, conservar y mantener el Libramiento Sur de Celaya y para diseñar, construir, operar, explotar, conservar y mantener el Libramiento Nororiente de Celaya, según sea y haya sido modificada de tiempo en tiempo.

"**Concesionaria Bicentenario**" o "**COBI**" significa Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.

"Concesionarias" significa Concesionaria Bicentenario o COBI y Concesión Agua de Puebla.

"**Contador del Fideicomiso**" significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador Interno, con copia al Comité Técnico y al Representante Común, o a través del propio Administrador Interno, según sea aplicable.

"**Contrato de Administración Interna**" o "**Contrato de Administración**" significa el contrato de prestación de servicios de administración fecha 24 de marzo de 2022, celebrado entre el Fiduciario y el Administrador Interno el cual fue modificado y reexpresado, con fecha 17 de junio de 2022.

"**Control**" (incluyendo los términos "controlando", "controlado por" y "sujeto al control común con") significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de cualquier otra Persona o grupo de Personas para (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones a la asamblea general de accionistas u órganos similares de dicha Persona, o para designar o remover a la mayoría de los administradores, gerentes o cargos equivalentes de dichas Personas; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente el ejercicio del voto de más de 50% del capital social, haber o patrimonio de dicha Persona; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, estrategia o políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, por contrato o de cualquier otra forma.

"**Cuenta de Distribuciones**" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario, en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o en cualquier otra institución financiera que le sea instruida por el Administrador Interno y cuyos recursos podrán ser utilizados conforme se describe en el Contrato de Fideicomiso.

"**Cuenta General**" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario, en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o en cualquier otra institución financiera que le sea instruida por el Administrador Interno y cuyos recursos podrán ser utilizados conforme se describe en el Contrato de Fideicomiso.

"**Cuentas del Fideicomiso**" significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta de Distribuciones y cualquier otra cuenta y/o sub-cuenta que abra el Fiduciario a su nombre, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador Interno, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador Interno.

"**Daño Significativo Adverso**" significa un daño ocasionado al Patrimonio del Fideicomiso que represente una afectación superior al 5% de los activos consolidados del Fideicomiso, conforme a la última información financiera divulgada por el Fiduciario a través de la Bolsa.

"**DEOCSA**" significa Distribuidora de Electricidad de Occidente S.A.

"**DEORSA**" significa Distribuidora de Electricidad de Oriente S.A.

"**Día de Operación**" significa cada Día Hábil en que los CBFEs hubieren sido operados o sean susceptibles de ser operadas en la Bolsa correspondiente.

"**Día Hábil**" significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México esté autorizada o requerida por ley para permanecer cerrada.

"**Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E**" o "**Reglas Fibra-E**" significa los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas 3.5.3., 3.21.2.1., 3.21.2.2., 3.21.2.6, 3.21.2.8., 3.21.2.15. y 4.3.11. de la RMF; las fichas de trámite 105/ISR, 106/ISR, 124/ISR, 140/ISR y 167/ISR contenidas en el Anexo 1-A de dicha RMF, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquiera otras disposiciones que las sustituyan o modifiquen en cualquier momento.

"**Distribución Mínima por Proyecto**" significa, respecto de cada Proyecto Financiado, para cada Ejercicio Fiscal y para la Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo correspondiente a dicho ejercicio, la cantidad en Pesos que resulte de aplicar la Tasa de Distribución Mínima de dicho Proyecto Financiado, al monto de las Aportaciones de Capital para dicho Ejercicio Fiscal.

"**Distribución por Apalancamiento**" significa, respecto de cualquier Proyecto Financiado, cualquier Distribución que el Fiduciario realice con recursos provenientes de algún crédito o financiamiento contratado para apalancar dicho Proyecto Financiado.

"**Distribuciones de Sociedades Elegibles**" significa todos y cada uno de los dividendos, reducciones, reembolsos, amortizaciones, pagos de intereses o principal o cualesquiera otras distribuciones, productos, cantidades o demás contraprestaciones de cualquier naturaleza pagaderos en efectivo, derivados de o relacionados con las Sociedad Elegible.

"**Ejercicio Fiscal**" significa, para efectos de calcular la Distribución Mínima, el periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año calendario; en el entendido que para el primer Ejercicio.

"**Energy Export**" significa Energy Export SPV, S.A de C.V.

"**Emisiones"** significa, conjuntamente, la Primera Emisión, la emisión de los CBFEs Serie B y cualquier Emisión Adicional de CBFEs que lleve a cabo el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"**Endeudamiento**" significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. El término "*Endeudamiento*" no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador Interno espere que dichos montos sean utilizados para pagar, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador Interno.

"**Energuate**" se refiere a las sociedades DEORSA y DEOCSA, quienes compran energía eléctrica a EdC

"**Equipo de Administración**" significa la referencia conjunta a Alfredo Vara Alonso, Jesús José Ordaz López, Lorena Barrientos Ávila, Emilio Alberto Sanders Peralta, Patricia Montiel Font, Sully Herrera Torres y José María Núñez Gardoni.

"**ESG**" significa medioambiental, social y gobierno corporativo por las siglas en inglés de *environmental, social and governance*.

"**Estados Unidos**" o "**EUA**" significa los Estados Unidos de América.

"**EU$**", "**USD**" o "**US$**" significan indistintamente dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos.

"Eurozona" significa el conjunto de los 16 Estados miembros que han adoptado el euro como moneda oficial creando así una unión monetaria a partir del 1 de enero de 1999.

"**Evento de Renuncia del Equipo de Administración**" significa (i) que el director general del Administrador Interno designado antes de la Oferta, señor Alfredo Vara Alonso, renuncie a dicho cargo, o (ii) que la mayoría de los miembros del Equipo de Administración, designados a la fecha de la Oferta, renuncie a sus cargos en la administración del Administrador Interno; en el entendido que no se considerará que cualquier de dichos miembros ha renunciado a su cargo para efectos de esta definición, si dicha persona cambia de función o cargo dentro de la administración del Administrador Interno o si la Asamblea de Tenedores aprueba su reemplazo conforme a las facultades que le confiere el Contrato de Fideicomiso, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que dicha renuncia surta efectos; en el entendido que (y) si cualquiera de los miembros del Equipo de Administración (incluyendo al señor Alfredo Vara Alonso) es removido, despedido o de cualquier forma deje de ocupar su cargo por cualquier motivo distinto a la renuncia; entonces, no se considerará que existe un "Evento de Renuncia del Equipo de Administración", y (z) se entenderá que "Evento de Renuncia del Equipo de Administración" surte efectos en la fecha que ocurra primero de (1) la fecha en que surta efectos la renuncia del señor Alfredo Vara Alonso al cargo de director general, (2) la fecha en que surta efectos la renuncia de aquel miembro del Equipo de Administración que, junto con las demás renuncias que haya hayan surtido efectos, resulte en que la mayoría de los miembros del Equipo de Administración, hayan efectivamente renunciado.

"**Fibra E**" significa el fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura.

"**Financiamiento Autorizado**" significa cualquier crédito, préstamo o cualquier otro tipo de financiamiento, con o sin garantía, en cualquier denominación, cuyos recursos vayan a ser utilizados por el Fideicomiso para hacer frente a cualquier obligación contingente a su cargo, del Administrador Interno o de cualquier de sus respectivas Afiliadas, que expresamente se establezca en cualesquiera de los contratos u otros documentos que el Fiduciario, el Administrador Interno o cualquier de sus respectivas Afiliadas, celebre para adquirir con los recursos obtenidos de la Oferta, ya sea directa o indirectamente, las acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Elegibles que inicialmente formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

"**Flujos Históricos**" significa, para cualquier fecha de cálculo, cada una de las distribuciones de dinero a los Tenedores de CBFEs Serie A que el Fiduciario haya realizado entre dicha fecha de cálculo (incluyendo cualquier distribución que vaya a tener lugar en la Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo que corresponda) y la Fecha de Liquidación de la Oferta, por cualquier motivo (incluyendo las Distribuciones por Apalancamiento y cualquier porción de los Montos por Terminación y/o los Montos por Desinversión, que solo haya sido distribuido entre los Tenedores de CBFEs Serie A), considerando las fechas en que cada una de esas distribuciones se realizó.

"**Flujos Proyectados**" significa, para cualquier fecha de cálculo, cada una de las distribuciones de dinero que el Administrador Interno proyecte (con base en estudios elaborados por uno o más consultores especializados y tomando en cuenta el pago de cualquier deuda que en su caso corresponda) que el Fiduciario realizará en favor de los Tenedores de CBFEs Serie A entre dicha fecha de cálculo y la fecha en que se tenga programado o se espere que terminen todas las concesiones, contratos, licencias u otras fuentes de flujos de las Sociedades Elegibles en las que el Fideicomiso participe, considerando las fechas en que cada una de dichas distribuciones se espera que tenga lugar; en el entendido que las proyecciones elaboradas por el Administrador Interno deberán basarse en estudios realizados por el o los consultores especializados cuya antigüedad no sea mayor a 3 años.

"**Gastos de Emisión**" significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de estudio y trámite, inscripción y listado de los respectivos CBFEs en el RNV y la Bolsa, respectivamente, en su caso, (c) los pagos a Indeval para el depósito de los Títulos representativos de los respectivos CBFEs, (d) los honorarios del Auditor Externo incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador Interno o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFEs relacionados con dicha Emisión, en su caso, (i) respecto de la Primera Emisión, todos y cualesquier comisiones, costos y gastos derivados de o relacionados con la estructuración e implementación de la adquisición de las Acciones del Administrador Interno, y (j) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.

"**Gastos del Fideicomiso**" significa los gastos y costos relacionados con la operación del Fideicomiso después de la Fecha de Liquidación de la Oferta y excluyendo los Gastos de Emisión, los cuales incluirán: (a) gastos, comisiones y costos de cualesquier abogados, contadores u otros profesionales (incluyendo gastos del Auditor Externo, auditores externos adicionales, del Valuador Independiente y del consultor o consultores que preparen proyecciones para calcular los Flujos Proyectados, así como otros gastos de auditoría y certificación, los gastos de impresión y distribución de reportes a los Tenedores), así como cualesquier otros gastos realizados en relación con la administración del Fideicomiso, la asesoría contable, fiscal y legal (incluyendo respecto de cualquier litigio presente o futuro, según aplique), incluyendo gastos relacionados con tecnología de la información, en cada caso según dichas actividades sean realizadas indistintamente por el Administrador Interno, sus Afiliadas o por terceros; (b) la Comisión por Administración, así como cualquier otra comisión o monto pagadero al Administrador Interno; (c) todos los gastos, comisiones y costos incurridos por el Fideicomiso en relación con la suscripción, pago, compra, adquisición, inversión, tenencia y desinversión de las acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles, ya sea directamente o través de derechos fideicomisarios de fideicomisos que sean titulares de dichas acciones o partes sociales, así como con la administración, operación, comercialización y monitoreo de los proyectos de inversión en infraestructura relacionados con las mismas, incluyendo sin limitación, cualesquier gastos financieros, legales, contables, de asesoría y consultoría incurridos en relación con los mismos, según sean determinados sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso en la Sociedad Elegible respectiva (en la medida en que no fueren rembolsados por una entidad en las que el Fideicomiso haya invertido o por cualquier otro tercero) incluyendo la preparación de opiniones de razonabilidad de precio o valor (*fairness opinions*); (d) comisiones por intermediación, gastos de custodia, otras comisiones por servicios prestados por bancos y cualesquier otras comisiones, costos y gastos incurridos en relación con las Sociedades Elegibles en las que el Fideicomiso invierta; (e) pagos de principal e intereses, comisiones y gastos relacionados con cualesquier Endeudamiento del Fideicomiso, incluyendo, pero no limitado a la estructuración de dicho Endeudamiento, así como pagos de cualesquier garantía otorgada por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso; (f) gastos de litigios, seguros de responsabilidad para directores y funcionarios, o cualesquier otros gastos extraordinarios relacionados con las actividades del Fideicomiso; (g) gastos de venta, extinción y liquidación del Fideicomiso; (h) cualesquier impuestos (incluyendo IVA), o cualesquier pagos a entidades gubernamentales determinados en contra del Fideicomiso, así como todos los gastos incurridos en relación con auditorias, investigación, negociación o revisión fiscal del Fideicomiso; (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario; (j) los gastos necesarios para mantener la inscripción de los CBFEs en el RNV, el listado de los CBFEs aplicables en la Bolsa y el depósito de los Títulos en Indeval; (k) los gastos relacionados con el otorgamiento de los poderes conforme al Contrato de Fideicomiso; (l) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario o el Representante Común, conforme al Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Emisión de los que sean parte o la Ley Aplicable; y (m) cualquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico, en términos del Contrato de Fideicomiso, en su caso.

"**Huinalá**" significa Central Generadora Eléctrica Huinalá S. de R.L. de C.V

"**Hyundai**" significa Hyundai Engineering México, S. de R.L. de C.V.

"**KIA**" significa KIA Motors México, S.A. de C.V.

"**Ley Aplicable**" significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

"**Libramiento Nororiente de Celaya**" significa el tramo carretero de cuota tipo A2 con una longitud de 12.93 km, que inicia en el entronque a desnivel La Laja (kilómetro 0+000) en el cruce con la carretera federal libre de peaje no. 45 Querétaro – Irapuato, y terminará en el entronque San Miguel (kilómetro 12+930) en el cruce con la carretera estatal Celaya – San Miguel de Allende.

"**Libramiento Sur de Celaya**" significa el tramo carretero que consiste en 16.45 km, el cual inicia en el entronque La Laja (km 0+000) y termina en el entronque Crespo (km 16+450), ambos cruces con la carretera federal libre de peaje no. 45 Querétaro – Irapuato.

"**MW**" significa megavatio.

"**Negligencia Grave**" significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto u omisión que constituya una indiferencia consciente o un descuido imprudente respecto de las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.

"**NIIF**" o "**IFRS**" significa las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards o IFRS), según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).

"**Oferta**" significa indistintamente la Oferta Inicial o la Oferta Subsecuente.

"**OLIC**" significa Operadora Libramiento Celaya, S. A. de C. V.

"**Operación con Personas Relacionadas**" significa cualquier operación con que efectúe el Fiduciario con alguna Persona Relacionada con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la LMV y la Circular Única.

"**Pem Group**" significa Arroyo Pem Group, S. de R.L. de C.V.

"**PemCorp**" significa PemCorp, S.A.P.I. de C.V.

"**PemCorp Energy**" significa PemCorp Energy, S.A.P.I. de C.V.

"**Persona**" significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

"**Persona Independiente**" significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, que dicha independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador Interno y de las Sociedades Elegibles o de cualquier Parte Relacionada con dichas entidades.

"**Persona Relacionada**" significa una "persona relacionada" según dicho término se define en la LMV.

"**Pesos**" o "**$**" significa Pesos, moneda de curso legal en México.

"Proyecto Financiado" significa la referencia conjunta a las Sociedades Elegibles y las acciones o parte sociales representativas de su capital social, en las que el Fiduciario haya invertido directa o indirectamente y que, por sus características, puedan considerarse como un mismo proyecto o una misma fuente de flujo de efectivo (como, a manera de ejemplo, una misma carretera, un mismo sistema de transportación, un mismo puerto, un mismo hospital, un mismo sistema de tratamiento de aguas, un mismo aeródromo, entre otros); en el entendido que (a) el Administrador Interno no será considerado un "Proyecto Financiado" y (b) en caso que el Fiduciario invierta en acciones o partes sociales de una o más nuevas Sociedades Elegibles, utilizado deuda respalda por o a ser pagada con los flujos de uno o más Proyectos Financiados existentes, entonces dicha(s) nueva(s) Sociedad(es) Elegible(s) y las acciones o parte sociales que representen su capital social, serán consideradas como integrantes del Proyecto Financiado cuyos flujos hubiesen sido usados como respaldo o pago, en la medida en que dichos flujos sean efectivamente utilizados para tal propósito, según lo determine el Administrador Interno.

"**Régimen Fiscal de Fibra-E**" significa el régimen fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, aplicable a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura.

"**Resultado Fiscal**" significa para cualquier ejercicio fiscal, el resultado fiscal determinado conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

"**RFC**" significa el Registro Federal de Contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales en México.

"**RMF**" significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

"**RNV**" significa Registro Nacional de Valores

"**Sin Causa**" significa, respecto de cualesquier Eventos de Remoción Individual, que el miembro del Equipo de Administración correspondiente hubiese sido removido sin causa o por cualquier motivo distinto a las enumeradas en la definición del término "Causa de Remoción".

"SOAPAP" significa Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla.

"**Sociedades Elegibles**" significa aquellas en cuyo capital social participe el Fideicomiso, sus accionistas y los Tenedores de CBFEs.

"**Sociedades Elegibles Operativas**" "Concesionaria Bicentenario" o "COBI", "Agua de Puebla" o "Concesiones Integrales", PemCorp y Huinalá.

"**Sociedades Huinalá**" significa Central Generadora Eléctrica de Huinalá, S. de R.L de C.V. (Huinalá) y Energía del Caribe, S.A.(EdC).

"**Tasa de Distribución Mínima**" significa (i) para el primer Proyecto Financiado, una tasa anual de 10.0% real (es decir, actualizada por inflación), y (ii) para cualquier otro Proyecto Financiado, el porcentaje que al efecto señale el Comité Técnico, expresado en términos reales (es decir, actualizada por inflación); en el entendido, que la actualización de dichas tasas se realizará en la misma proporción que el incremento al INPC durante el periodo anual que corresponda a cada aniversario de la Fecha de Inicio de Inversión del Proyecto Financiado que corresponda.

"**TIR Mínima de Referencia del Fideicomiso**" según se utiliza dicho término en la Sección 5.3(c) del Contrato de Fideicomiso, significa, para cada fecha de cálculo, la tasa interna de retorno anual nominal que arroje la suma de todos los Flujos Históricos y todos los Flujos Proyectados de todos los Proyectos Financiados a dicha fecha, menos la suma de todos los Gastos del Fideicomiso pagados a dicha fecha, respecto de la suma de todos los Capitales Aportados Históricos de todos los Proyectos Financiados a dicha fecha.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se resume cierta información que se describe con mayor detalle en otras secciones del presente Reporte Anual. Considerando que se trata de un resumen, no contiene toda la información que un potencial inversionista deberá considerar para tomar una decisión de inversión. Usted deberá leer cuidadosamente este documento en su totalidad, particularmente la sección titulada "Factores de Riesgo" así como la información financiera aquí contenida antes de llevar a cabo cualquier inversión en nuestros CBFEs.

Descripción de la Operación

El Fideicomiso

El Fideicomiso es un vehículo que emite certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (Fibra-E) que busca obtener capital por medio de una oferta pública de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, o bien, derechos fideicomisarios sobre las mismas, que formen parte del sector de infraestructura en México y que cumplan con los criterios y características de adquisición objetivo, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

El 30 de junio de 2022, se emitieron a través de una oferta pública 100,000,000 CBFEs la ("Oferta Inicial"), de los cuales se encuentran en circulación 73,853,350 CBFEs (73,853,250 son CBFEs Serie A y 100 serán CBFEs Serie B) y 26,146,750 CBFEs Serie A se mantienen en tesorería. Los Recursos Netos de la Oferta Inicial ascendieron a aproximadamente $1,413,011,204.00 con los cuales el Fideicomiso adquirió (a) el 90% del capital social de Concesionaria Bicentenario, una persona moral mexicana residente en México para efectos fiscales cuyo activo principal es la Concesión Libramiento de Celaya y (b) el 99.9% del capital social del Administrador Interno, quien, a su vez, tiene una participación del 50% en OLIC, la sociedad operadora de Concesionaria Bicentenario.

El 18 de abril de 2024, se emitieron a través de una oferta pública subsecuente 1,500,000,000 CBFEs la ("Oferta Subsecuente"), de los cuales se encuentran en circulación 347,826,559 CBFEs Serie A y 1,152,173,441 CBFEs Serie A se mantienen en tesorería. Los Recursos Netos de la Oferta Subsecuente ascendieron a aproximadamente $5,360,209,407.13 con los cuales y en conjunto con recursos de financiamiento contratado por el Fideicomiso, este adquirió (a) el 100% del capital social de PemCorp, (b) la adquisición del 40% del capital social de PemCorp Energy, (c) la adquisición del 25.15% del capital social de Agua de Puebla, y (d) al pago del precio contingente derivado de la autorización del reequilibrio financiero de COBI.

El 2 de junio de 2025, se colocaron a través de una oferta pública subsecuente 257,424,704 CBFEs ("la Segunda Oferta Subsecuente"), de los Recursos Netos de la Segunda Oferta Subsecuente que ascendieron a aproximadamente $ $4,924,312,384.84 el Fideicomiso adquirió (a) indirectamente el 100% del capital social de EdC, y (b) directa o indirectamente el 100% del capital social de Huinalá.

Una vez concluidas las adquisiciones motivo de las Ofertas Subsecuentes, se encuentran en circulación un total de 679,104,513 CBFEs Serie A y se mantienen en tesorería 920,895,487 CBFEs Serie A.

Administrador Interno

El Fideicomiso es administrado internamente por parte del Administrador Interno en términos del Contrato de Administración. El 99.9% del capital social del Administrador Interno es propiedad del Fideicomiso. Al tener una administración internalizada proporciona un alto nivel de alineación con los intereses de los Tenedores, así como una mayor retención del valor resultante de las actividades de inversión derivada de las economías de escala asociadas con la administración interna, que a su vez se traduce en un beneficio adicional para nuestros inversionistas.

Promotor

Con el objeto de alinear los intereses del Promotor y los Tenedores, nuestro Promotor, un fideicomiso constituido por los actuales miembros de nuestro Equipo de Administración, ciertos miembros del Comité Técnico y otras Personas (incluyendo ciertos socios y colaboradores de APx Capital), deberá mantener ya sea directamente o través de cualquiera de sus Afiliadas, por lo menos el 2% del total de CBFEs Serie A que se encuentren en circulación. Al cierre del 2025 el Promotor mantiene una coinversión de 3.6% de los certificados en circulación.

Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, el Promotor, entre otras cosas, (i) podrá recibir, en su calidad de Tenedor de los CBFEs Serie B, un incentivo pagadero en efectivo y en CBFEs Serie A (en una proporción de 35%/65%), el cual estará relacionado al desempeño de cada Proyecto Financiado, y sujeto a los términos y condiciones previstos en el Fideicomiso, en el entendido, que si el pago en efectivo tiene como efecto que el monto distribuido en efectivo a los Tenedores de CBFEs Serie A no sea el requerido conforme al Contrato de Fideicomiso; entonces ese porcentaje de pago en efectivo se reducirá en la medida necesaria para hacer que dicho monto distribuido en efectivo sea igual, por lo menos, al previsto en dicha sección, inclusive hasta hacer que el 100% del Monto de Incentivo sea pagado mediante la suscripción y pago de CBFEs Serie A conforme al Contrato de Fideicomiso. Para evitar dudas, toda porción del Monto de Incentivo que deba ser pagada mediante la suscripción y pago de CBFEs Serie A en los términos aquí previstos, liberará efectivo que deberá ser distribuido a los Tenedores de CBFEs Serie A a través de Indeval como cualquier otra Distribución que les corresponda a dichos Tenedores, y (ii) se obligará a mantener, ya sea directamente o través de cualquiera de sus Afiliadas, por lo menos el 2% del total de CBFEs Serie

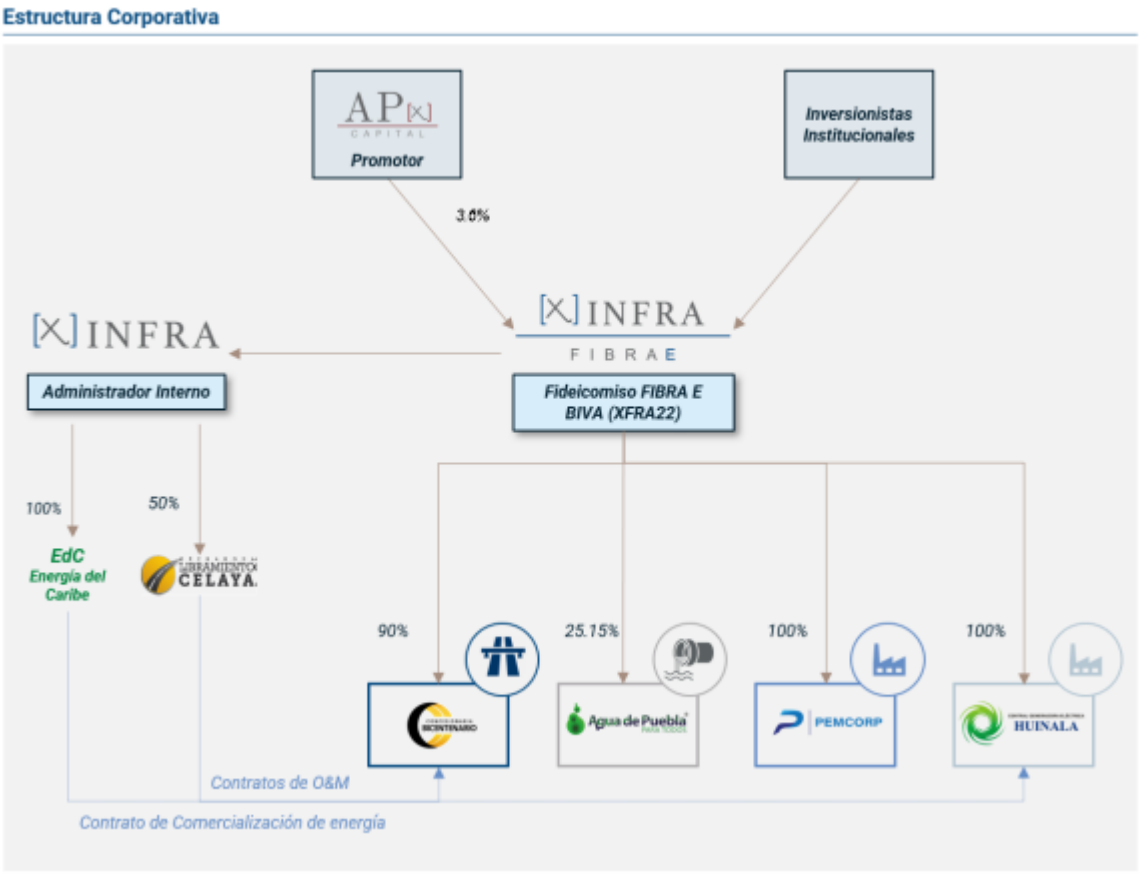
A que se encuentren en circulación. En cada ocasión en que se realice una nueva colocación de CBFEs Serie A, el Promotor, ya sea directamente o través de cualquiera de sus Afiliadas, adquirirá aquel número de CBFEs Serie A que en su caso sean necesarios para lograr que su tenencia agregada sea, por lo menos, igual al 2% de todos los CBFEs Serie A colocados a esa fecha si el Fideicomiso Promotor deja de ser titular de los CBFEs Serie B, esto no implicará que deje de ser parte del Fideicomiso.

El Tenedor de los CBFEs Serie B no podrá llevar a cabo ninguna enajenación o transmisión de cualquier CBFEs Serie A que en su caso suscriba y pague como incentivo pagadero, conforme a la Sección 9.2(f) del Contrato de Fideicomiso, sino hasta que transcurran 3 años desde la fecha en que dicho CBFE Serie A fue suscrito y pagado; en el entendido, que el Tenedor de los CBFEs Serie B podrá en todo momento y de tiempo en tiempo realizar Transmisiones Permitidas; siempre y cuando los cesionarios bajo cualesquiera Transmisiones Permitidas se obliguen a las mismas restricciones.

Los CBFEs Serie B que se entregaron al Promotor de ninguna manera constituyen una “serie de control” y, entre otros, en términos del Contrato de Fideicomiso, dan a su Tenedor el derecho a recibir los Montos de Incentivo que, en su caso, correspondan, conforme se describe en este prospecto.

Estructura actual del Fideicomiso

La siguiente gráfica muestra la estructura actual del Fideicomiso:



(1) Con base en la sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso, la coinversión del Promotor será de, por lo menos, 2% de los CBFEs Serie A colocados por el Fiduciario (incluyendo la Oferta)
(2) El Administrador Interno del vehículo suscribe/supervisa contratos de EPC, administración, operación y mantenimiento. Se encarga de la gestión de la Fibra E

Resumen de resultados acumulados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025

En el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso tuvo ingresos por $727,170.1 miles de pesos de los cuales $482,024.8 miles de pesos corresponden al cambio en el valor razonable de los activos financieros y $242,704.8 a dividendos recibidos de las sociedades elegibles; mientras que los gastos del Fideicomiso durante ese mismo periodo ascendieron a $110787.3 miles de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y gastos de emisión de la oferta subsecuente, la utilidad neta acumulada ascendió a $544,410.4 miles de pesos al finalizar el periodo, explicada principalmente por el cambio en el valor razonable de los activos bajo administración.

Distribuciones recibidas desde Sociedades Elegibles al Fideicomiso:

Fecha de distribución al Fideicomiso 4640	Monto MXN	Monto USD	Sociedad Elegible	Concepto
29-dic-25	12,575,000		Concesiones Integrales	Dividendos
10-nov-25		500,000	Pemcorp	Reembolso de capital
06-nov-25		7,000,000	Huinalá	Dividendos
30-oct-25	27,000,000		COBI	Dividendos
24-oct-25	25,702,295		Promotora	Reembolso de capital
15-ago-25		2,850,000	Huinalá	Reembolso de capital
11-ago-25		2,000,000	Pemcorp	Reembolso de capital

07-ago-25	21,600,000		COBI	Reembolso de capital
20-may-25	9,000,000		COBI	Dividendos
15-may-25		2,000,000	Pemcorp	Reembolso de capital
30-abr-25	23,400,000		COBI	Dividendos
14-mar-25	8,902,821		Concesiones Integrales	Dividendos
14-mar-25	3,672,179		Concesiones Integrales	Dividendos
12-mar-25	2,661,636		Promotora	Dividendos
03-mar-25		1,500,000	Pemcorp	Reembolso de capital
28-ene-25	25,200,000		COBI	Dividendos
Total	**159,713,931**	**15,850,000**		

Cifras en pesos

Distribuciones realizadas a Tenedores:

Fecha de Distribución	Monto	Concepto
21-nov-25	150,000,000	Reembolso de Capital
21-ago-25	105,000,000	Reembolso de Capital
22-may-25	105,000,000	Reembolso de Capital
20-mar-25	105,000,000	Reembolso de Capital
Total	**465,000,000**	

Cifras en pesos

Deudores Relevantes del Fideicomiso

El Fideicomiso no cuenta deudores o terceros obligados que presentan retraso o incumplimiento y que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Los Activos del Fideicomiso

Al cierre del 2025, el Patrimonio del Fideicomiso esté integrado principalmente por (a) el 90% del capital social de Concesionaria Bicentenario, (b) el 99.9% del capital social del Administrador Interno, quien, a su vez, tiene una participación del 50% en OLIC, la sociedad operadora de Concesionaria Bicentenario e indirectamente una participación del 100% en EdC, (c) el 100% del capital social de PemCorp y el 40% del capital social de PemCorp Energy, el (d) el 25.15% del capital social de Agua de Puebla, y (e) el 100% del capital social de Huinalá (que en conjunto con EdC representan Sociedades Huinalá).

El Administrador Interno

Al 31 de diciembre de 2025, el Administrador Interno cuenta con activos por la cantidad de $2,659,945 miles de pesos y su capital contable asciende a $2,655,638 miles de pesos. Durante el año reportó una utilidad neta por $637,578 miles de pesos. Como parte de las operaciones de formación de la Oferta Inicial, el Administrador Interno fue capitalizado en el ejercicio 2022 con $53,293 miles de pesos para adquirir la titularidad del 50% de las acciones representativas del capital social de Operadora Libramiento de Celaya, S.A. de C.V., quedando reflejado en sus registros al cierre del periodo que se reporta. Por su parte, para la adquisición de Sociedades Huinalá, el Administrador Interno fue capitalizado con $ 2,052,054 miles de pesos para adquirir el 100% de EdC.

Concesionaria Bicentenario

Al 31 de diciembre de 2025, Concesionaria Bicentenario tiene activos por un monto equivalente a $1,957,46.6 miles de pesos y un patrimonio que asciende a $746,063.0 miles de pesos. Asimismo, al cierre del ejercicio 2025, reportó una utilidad neta por $72,444.2 miles de Pesos e ingresos totales equivalentes a $354,623 miles de Pesos.

El activo principal de Concesionaria Bicentenario es la Concesión Libramiento de Celaya otorgada para (i) construir, operar, explotar, administrar y conservar el Libramiento Sur de Celaya, que consiste en 16.45 km, el cual inicia en el Entronque La Laja (km 0+000) y termina en el entronque Crespo (km 16+450), ambos cruces con la carretera federal libre de peaje no. 45 Querétaro – Irapuato; y (ii) diseñar, construir, operar, explotar, conservar y mantener el Libramiento Nororiente de Celaya que consiste en un tramo carretero de cuota tipo A2 con una longitud de 12.93 km, que inicia en el entronque a desnivel

La Laja (kilómetro 0+000) en el cruce con la carretera federal libre de peaje no. 45 Querétaro – Irapuato, y terminará en el entronque San Miguel (kilómetro 12+930) en el cruce con la carretera estatal Celaya – San Miguel de Allende.

El Título de Concesión Libramiento de Celaya ha tenido dos modificaciones de fechas 28 de julio de 2010, 30 de mayo de 2014 y 29 de septiembre de 2023, respectivamente, habiéndose extendido el plazo original de la concesión por doce años adicionales, para concluir en junio de 2052.

La Autopista Libramiento de Celaya se encuentra en el estado de Guanajuato en torno al polo industrial del Bajío y forma parte del eje carretero México-Ciudad Juárez, el cual es uno de los principales corredores carreteros que enlaza al centro del país con la frontera norte, por lo que tiene vocación comercial. También es una vía de comunicación para la realización de movimientos regionales tanto de carga como de pasajeros y sirve como enlace con armadoras y empresas ubicadas en el estado de Guanajuato, entre ellas Honda, GM, Toyota, Mabe y Mazda. Asimismo, la sección nororiente tiene vocación comercial y turística al facilitar el flujo vehicular hacia las poblaciones de San Miguel de Allende, Dolores Hidalgo y Acámbaro.

PEMCORP

PemCorp

Al 31 de diciembre de 2025, PemCorp tenía activos por un monto equivalente a $329,939.3 miles de Dólares y un capital contable que ascendía a $121,504.2 miles de Dólares. Asimismo, al cierre del ejercicio 2025, reportó una pérdida neta por $10,179.5 miles de Dólares e ingresos totales equivalentes a $41,202.8 miles de Dólares.

El proyecto consiste en una central de generación de energía eléctrica de ciclo simple a través de gas natural de aproximadamente 131.7 megavatios (MW) ubicada en el Parque Industrial ProPark en Pesquería, Nuevo León, México (la “Central Eléctrica”) propiedad de PemCorp, en su calidad de generador. La Central Eléctrica cuenta con siete motores de gas de combustión interna de aproximadamente 18.8 MW provistos y operados por Wärtsilä con una vida útil de 40 años, y un sistema para almacenar energía con baterías instalado (BESS) de 12 MW. PemCorp, como generador, celebró un contrato de transporte de gas natural a 20 años con el gasoducto Mier – Monterrey, propiedad de Kinder Morgan, cuyo objeto es el suministro de gas natural requerido para operar la Central Eléctrica.

La Central Eléctrica propiedad de PemCorp, en su calidad de generador, opera al amparo de un permiso de generación de energía eléctrica bajo el esquema de Abasto Aislado otorgado por la CRE en septiembre de 2017 (el “Permiso de Generación”) a PemCorp Energy, en su calidad de permisionaria. El Permiso de Generación tiene una vigencia de 30 años; es decir, con vencimiento en septiembre de 2047.

En este sentido, de conformidad con el esquema de Abasto Aislado, PemCorp es el propietario de la Central Eléctrica y de los activos propios para la generación de energía eléctrica, mientras que PemCorp Energy es el titular del Permiso de Generación.

PemCorp, como vendedor, y Pemcorp Energy, como titular del Permiso de Generación, celebraron un contrato de compraventa de energía (PPA) con KIA y Hyundai, como consumidores, que incluye un aumento anual fijo del precio de la capacidad del 5% hasta 2038. El PPA está contratado en dólares con vencimiento en 2038 y, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones derivadas del plan de resiliencia mencionado más adelante, a abril de 2046 con pagos de capacidad de take-or-pay; es decir, de compra garantizada, y opción de comprar energía a un precio pass-through, con traslado de costos al consumidor. El régimen de Abasto Aislado otorga a PemCorp la facultad de entregar la energía generada directamente a través de una línea de transmisión de 12.5 km y 115 kV que conecta a la Central Eléctrica con la planta de producción de Hyundai y KIA, sin la intervención de un proveedor, lo cual permite a los consumidores finales contar con servicio de energía eléctrico sin la necesidad de estar interconectados con el operador de la Red Nacional de Transmisión.

Agua de Puebla PARA TODOS

Agua de Puebla

Al 31 de diciembre de 2025, Agua de Puebla tiene activos por un monto equivalente a $4,215,066 miles de pesos y un patrimonio que asciende a $1,280,072 miles de pesos. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, reporta una utilidad neta por $70,271 miles de pesos, así como ingresos por servicios equivalentes a $2,089,237 miles de pesos.

El proyecto consiste en la prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, en el Municipio de Puebla, así como en la circunscripción territorial de los Municipios de Cuautlancingo, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Amozoc, la ampliación, acondicionamiento, mantenimiento, operación y administración de la infraestructura; y, la prestación del servicio de saneamiento de aguas residuales al municipio de Tlaltenango a través del Título de Concesión otorgado por el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP) a favor de Concesiones Integrales, S.A de C.V.

Agua de Puebla integra el sistema para la prestación del servicio público de agua potable, drenaje y saneamiento en el Municipio de Puebla y 5 municipios conurbados, con una población estimada para la zona de cobertura superior a los 1.8 millones de habitantes.

El servicio de agua potable es prestado a través de una infraestructura que abarca 211 pozos en operación, una red de conducción de 383 kilómetros y 3,670 kilómetros de distribución, además de 211 tanques de almacenamiento, 117 estaciones de rebombeo, 6 plantas potabilizadoras, por su parte para el servicio de drenaje y saneamiento se cuenta con una red de drenaje de 4,136 km y 6 plantas de tratamiento de aguas residuales.

Resumen de información financiera

El Fideicomiso Xinfra fue constituido el 24 de marzo de 2022. Se presentan los últimos tres estados financieros anuales desde la creación de la fibra.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre

(Cifras en miles pesos mexicanos)

	2025[1]	2024	2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo [2]	$1,154,561.3	$719,845.8	$531.0
Otros activos corrientes	12,902.9	6,499.7	414.9
Instrumentos financieros derivados	5,400.1	0.0	0.0
Inversión en entidad promovida	14,792,057.3	9,872,539.5	3,234,457.0
Inversiones en asociadas	41,210.0	0.0	0.0
Otros activos no financieros no circulantes	605.3	0.0	0.0
Total de activo	**$16,006,737.1**	**$10,598,884.9**	**$3,235,402.9**
Pasivo			
Cuentas por pagar	43,045.4	23,036.1	34,023.8
Otras cuentas por pagar	582,720.8	272,085.7	1,190,000.0
Préstamos bancarios	529,475.0	569,150.3	0.0
Instrumentos financieros derivados	31,417.1	9,348.6	0.0
Total de pasivo	**$1,186,658.2**	**$873,620.6**	**$1,224,023.8**
Patrimonio			
Patrimonio	11,336,973.3	6,769,900.7	1,405,166.6
Resultados acumulados	3,509,122.6	2,964,712.2	606,212.5
Otros resultados Integrales acumulados	(26,017.0)	(9,348.6)	0.0
Total de patrimonio	**$14,820,078.9**	**$9,725,264.4**	**$2,011,379.1**
Total de pasivo y patrimonio	**$16,006,737.1**	**$10,598,884.9**	**$3,235,402.9**

[1] A partir del 2025, el Administrador Interno se consolida con el Fideicomiso Xinfra
[2] La cuenta de efectivo y equivalentes agrupa las cuentas de Efectivo y equivalentes restringidas y no restringidas. Así como las corrientes y no corrientes.

Estados de resultados integral

(Cifras en miles pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2025[1]	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Ingresos			
Cambios en el valor razonable de activos financieros	$724,729.5	$2,385,735.2	$454,964.7
Otros ingresos	$2,440.6	$0.0	$0.0
Gastos de operación	0.0	0.0	0.0
Gastos de administración	(110,787.3)	(75,640.1)	(53,070.1)
Utilidad de operación	**616,382.8**	**2,310,095.1**	**401,894.5**
Resultado de financiamiento			
Intereses ganados y otros ingresos financieros	114,304.0	59,604.7	427.0
Gasto por intereses y otros gastos financieros	(95,184.8)	(127,784.5)	0.0
Fluctuación cambiaria	(89,021.1)	116,584.4	0.0

Participación en los resultados de asociadas	(2,070.4)	0.0	0.0
Utilidad neta	**544,410.4**	**2,358,499.7**	**402,321.5**
Otros resultados integrales			
Cambios en el valor razonable e instrumentos financieros	(1,668.4)	(9,348.6)	0.0
Utilidad integral del ejercicio	**$542,742.0**	**$2,349,151.1**	**$402,321.5**

1 A partir del 2025, el Administrador Interno se consolida con el Fideicomiso Xinfra

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

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, cuyo fin primordial será invertir en acciones y partes sociales representativas del capital social de personas morales mexicanas, residentes en México para efectos fiscales, que reúnan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E. El Fideicomiso no tiene un calendario de inversión y desinversión determinado.

Para cumplir con dicho objetivo de inversión, el Fideicomiso invirtió al menos el 70% (setenta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso en acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, en términos del Contrato de Fideicomiso y las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, y el remanente está invertido valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador Interno es el principal responsable de administrar, mientras que el Fiduciario es el responsable de ejercer el derecho de voto y derechos patrimoniales de las acciones o valores representativos del capital social de las Sociedades Elegibles que adquiera el Fideicomiso de tiempo en tiempo, conforme el Administrador Interno le instruya

Factores de riesgo:

Riesgos más significativos del Fideicomiso

La inversión en los CBFEs está sujeta a riesgos e incertidumbres. Los potenciales inversionistas deben considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación, en adición al resto de información contenida en el presente Reporte, antes de decidir invertir en los CBFEs. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto negativo de importancia en la situación financiera, flujos de efectivo y resultados del Fideicomiso o podría afectar de forma importante el valor o la liquidez de los CBFEs y resultar en la pérdida total o parcial de su inversión. Riesgos e incertidumbres adicionales que desconocemos actualmente o que no consideramos relevantes podrían afectar adversamente al Fideicomiso o al Administrador, lo que también podría resultar en la pérdida total o parcial de su inversión en los CBFEs

Los Tenedores deberán basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, derivadas de realizar una inversión en los CBFEs, incluyendo los beneficios de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido del presente Reporte como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se les recomienda consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

Los Tenedores no deberán basarse en desempeño histórico alguno que se describa en el presente Reporte para tomar su decisión de invertir o no en los CBFEs. Salvo aquella contenida en los Estados Financieros, la información relativa a desempeño incluida en el presente Reporte no ha sido auditada ni verificada por terceros independientes y no deberá ser considerada como representativa de los rendimientos que pudieren recibir los Tenedores.

No se puede asegurar que los objetivos de inversión del Fideicomiso se cumplirán o que los Tenedores recibirán rendimientos sobre su capital. El Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas dispuestos a asumir riesgo superior al promedio y liquidez limitada.

Riesgos relacionados con ciertos acontecimientos recientes

Riesgos relacionados con cambios en las relaciones comerciales con Estados Unidos

Las políticas comerciales implementadas por la administración del presidente Donald Trump han introducido un alto grado de incertidumbre en las relaciones comerciales entre Estados Unidos y varios de sus socios comerciales clave, incluyendo México, Canadá y China. La administración del presidente Donald Trump ha adoptado una postura proteccionista, renegociando acuerdos comerciales como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que fue reemplazado por el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC). Estas renegociaciones han generado incertidumbre en el entorno comercial, afectando la previsibilidad y estabilidad de las relaciones comerciales.

Fluctuaciones en los precios internacionales del petróleo y el gas.

Los precios internacionales del petróleo y del gas han fluctuado significativamente en los últimos años y se espera que sigan fluctuando en el futuro cercano relacionado con el Conflicto de Ormuz. Los factores que afectan los precios internacionales del petróleo crudo y productos derivados incluyen: los acontecimientos políticos y bélicos en las regiones productoras de petróleo crudo, en particular en Medio Oriente y la Federación de Rusia; la capacidad de la Organización de Países Exportadores de Petróleo y de otras naciones productoras de petróleo crudo para fijar y mantener los niveles de producción y precios; la oferta y la demanda mundial y regional de petróleo crudo, gas y productos afines; la competencia de otras fuentes de energía; las reglamentaciones de los gobiernos nacionales y extranjeros; las condiciones meteorológicas y los conflictos mundiales y locales o actos de terrorismo. No podemos predecir cómo estos factores influirán en los precios del petróleo y de los productos derivados del mismo ya que no tenemos control sobre estos factores.

Si bien puede ser cierto que la caída en los precios de las gasolinas podría aumentar los incentivos de algunos potenciales usuarios de transitar en las vías relacionadas con las concesiones carreteras, una caída sustancial o prolongada en los precios internacionales del petróleo crudo y sus derivados podría tener un efecto adverso en la industria global y, en consecuencia, afectar a negocios y empresas que utilizan dichas vías. No es posible asegurar que la fluctuación de los precios del petróleo y del gas no tendrá un efecto adverso en los resultados de las Sociedades Elegibles y del Fideicomiso.

Riesgos relacionados con la industria y las Sociedades Elegibles

Una parte sustancial de los ingresos del Fideicomiso provendrán de la operación de sus Sociedades Promovidas.

COBI

- Cualquier acto negativo del Gobierno Federal, Estatal o Municipal con respecto a la Concesión Libramiento de Celaya, cualquier recesión económica en la región donde opera Concesionaria Bicentenario y cualquier desastre natural u otro suceso que afecte en forma adversa el nivel de tráfico en las vías concesionadas correspondientes, puede llegar a tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y los resultados de operación de Concesionaria Bicentenario y, por lo tanto, del Fideicomiso.
- La principal fuente de ingresos en efectivo de Concesionaria Bicentenario son las cuotas de peaje cobradas en de conformidad con la Concesión Libramiento de Celaya. Dichos ingresos guardan correlación directa con el volumen de vehículos que transita por cada tramo y la frecuencia con que los viajeros las utilizan. Dicho tráfico podría disminuir como resultado de, incluyendo sin limitación, la situación económica en general o la contracción de la actividad comercial en las regiones donde se ubica cada tramo, la entrada en operación de alguna vía alterna que pudiera distraer el tráfico actual de cada tramo, desastres o sucesos naturales en o alrededor de cada tramo, así como obras sobre o alrededor de cada tramo. El nivel de tráfico también está influenciado por otros factores que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, incluyendo sus entronques con otras autopistas o carreteras federales y estatales, la disponibilidad de medios de transporte alternativos, las condiciones de seguridad imperantes en la zona, así como conflictos sociales. No es posible predecir de manera exacta los niveles futuros de tráfico en cada tramo. Ni el Administrador Interno ni Fideicomiso pueden garantizar que los niveles de tráfico actuales o esperados de las Concesiones se mantendrán estables o aumentarán. La disminución del tráfico podría afectar en forma adversa las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de COBI y, del Fideicomiso.
- Las concesiones, según sea aplicable a cada caso, podrían declararse caducas, rescindirse, revocarse o darse por terminadas anticipadamente por parte de la Autoridad Gubernamental competente.
- En términos generales, la concesión carretera de COBI no puede modificar unilateralmente sus obligaciones conforme a la concesión en el supuesto de que el tráfico vehicular o cualquiera de las otras variables en que se basaron los términos de la concesión, cambien durante la vigencia de esta última. Si el Fideicomiso, o la concesión, incumplen con los términos de la concesión, las disposiciones legales o reglamentarias aplicables, no es posible predecir el tipo y el monto de las sanciones concretas que le serían impuestas en respuesta a una determinada violación, ni puede garantizar que el Fideicomiso o la concesión carretera no enfrentarán dificultades para cumplir con dichas leyes y reglamentos.
- Fallas en los sistemas utilizados para el cobro del peaje. La operación de los tramos carreteros objeto de la concesión podría verse adversamente afectada por los paros o fallas de los sistemas tecnológicos de COBI. La concesionaria depende de sistemas e infraestructura tecnológicos para llevar a cabo una adecuada operación de cada vía concesionada. Cualquiera de dichos sistemas podría dejar de funcionar debido a interrupciones en el suministro de energía eléctrica, fallas en las telecomunicaciones u otros sucesos similares. La falla en cualquiera de los sistemas tecnológicos podría afectar adversamente la capacidad de cobrar el peaje y su rentabilidad. Aunque COBI cuenta con planes de continuidad operativa para contrarrestar efectos negativos derivados de la falla en sistemas, no se puede garantizar que dichos planes serán totalmente efectivos.
- El Gobierno Federal, los gobiernos estatales y municipales podrían ampliar las concesiones de terceros u otorgar nuevas concesiones que compitan con la concesión carretera de COBI, o construir caminos libres o de cuota alternos, lo cual podría tener un efecto adverso en las actividades, situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso.
- Desastres naturales, actos de vandalismo o bloqueos. De tiempo en tiempo los tramos carreteros objeto de la concesión podrían verse afectados por desastres naturales, tales como sismos, inundaciones, y derrumbes, así como por actos humanos tales como bloqueos, actos de vandalismo, disturbios civiles, delincuencia organizada o terrorismo. Cualquiera de dichos actos podría ocasionar el cierre total o parcial de dichos tramos, afectando de forma adversa y significativa el aforo correspondiente. Lo anterior podría afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso de llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores. Para cubrir el riesgo de desastres naturales o actos humanos, COBI cuenta con ciertas pólizas de seguro. Sin embargo, no existe garantía que los pagos recibidos de dichas pólizas sean suficientes para reparar la autopista y restaurar el tráfico a un volumen de operación normal.

PemCorp y Sociedades Huinalá

- Los flujos de los proyectos de generación eléctrica dependen de la capacidad de pago de los consumidores finales. En caso de que alguno de los consumidores se encuentre en problemas financieros o de cualquier otra manera no realice los pagos respectivos, los ingresos derivados de la Inversión se verán reducidos y, por lo tanto, se afectará de manera adversa las Distribuciones a los Tenedores.
- En los términos de la Legislación Aplicable, la CNE podría revocar los permisos que haya otorgado. Adicionalmente, en caso de un desastre natural o caso de fuerza mayor la Autoridad Gubernamental competente puede obligar a las Sociedades Huinalá a realizar cambios en sus operaciones. Por su parte, en caso de desastre natural, guerra, huelga, grave alteración del orden público o cuando se tema algún peligro inminente para la seguridad nacional, la seguridad interior del país, la economía nacional o la continuidad del suministro eléctrico, el Gobierno Federal podrá hacer la requisa de los bienes muebles e inmuebles necesarios para el suministro eléctrico y disponer de todo ello como juzgue conveniente.

- La desaparición de la CRE por reforma constitucional publicada en el DOF el 20 de diciembre de 2024 y por la publicación de la Ley de la Comisión Nacional de Energía, la Ley del Sector Eléctrico y otros ordenamientos en materia energética el 18 de marzo de 2025 implicará cambios en el órgano encargado de la conducción y supervisión de la política, regulación técnica y facultad sancionadora en materia energética. Mientras que la Legislación Aplicable prevé que los actos jurídicos emitidos por la CRE con anterioridad a que entre en vigor la legislación secundaria, continuarán surtiendo todos sus efectos legales y que los contratos, convenios o actos equivalentes se entenderán como vigentes. Al respecto, pueden existir afectaciones a futuro con respecto a los permisos y otros actos otorgados originalmente por la CRE, situación que podría tener un efecto adverso sobre el negocio, condición financiera y resultados de la operación de las Sociedades Elegibles o del Fideicomiso.
- Cualquier afectación adversa respecto del sector energético podría impactar negativamente los resultados de las Sociedades Huinalá y Pemcorp, así como tener un efecto adverso significativo en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Concesiones Integrales

- Cualquier acto negativo del Gobierno Federal y/o algún Gobierno Estatal o cualquier otra Autoridad Gubernamental según corresponda, con respecto a las Concesiones y/o cualesquiera de las Sociedades Elegibles, cualquier recesión económica en la región donde se operan cualquiera de las concesiones o cualquier desastre natural u otro suceso que afecte en forma adversa a las concesiones, puede llegar a tener un efecto negativo significativo en la situación financiera y los resultados de operación de las Sociedades Elegibles y, por lo tanto, del Fideicomiso.
- Cualesquier reclamos, acciones legales y procedimientos administrativos relacionados con la validez de las Concesiones y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las mismas, los activos (incluyendo su administración) sujetos a o relacionados con las Concesiones, pueden tener efectos relevantes adversos en los resultados de las Sociedades Elegibles Iniciales y el Fideicomiso. Dichos procedimientos pueden incluir litigios complejos, que pueden requerir la participación de diferentes Autoridades Gubernamentales, y pueden llegar a extenderse por periodos prolongados. No existe garantía de que las Sociedades Elegibles Iniciales y el Fideicomiso puedan prevenir o gestionar eficazmente dichos procedimientos. Adicionalmente, no existe garantía de que las Sociedades Elegibles Iniciales y el Fideicomiso cuenten con los recursos necesarios para atender y resolver dichos reclamos y acciones legales.
- Las Concesiones pueden ser revocadas, terminadas o rescindidas en los casos previstos en la Legislación Aplicable y en las propias Concesiones, casos que incluyen, entre otros, el incumplimiento de los programas de construcción, operación y/o mantenimientos respectivos, o en general el incumplimiento de, cualquier otro término relevante incluido en las Concesiones De conformidad con la Legislación Aplicable, en caso de terminación de las Concesiones la Autoridad Gubernamental competente, generalmente está obligada a indemnizar a las Sociedades Elegibles por la inversión no recuperada, tomando en consideración entre otras cosas, el monto de la inversión efectuada y el importe de las tasas internas de retorno establecidas en el correspondiente título de concesión. Sin embargo, ni el Administrador Interno ni el Fiduciario pueden asegurar que recibirán oportunamente dicha indemnización o que el importe de la misma será equivalente al valor de la inversión relacionada por las Concesiones.

Tanto el Fideicomiso como el Administrador están expuestos a ataques cibernéticos como a otras violaciones de seguridad informática, los cuales podrían afectar adversamente sus negocios y operaciones.

- Los riesgos de seguridad asociados con la tecnología de la información han incrementado en años recientes debido a un incremento en la sofisticación y actividades de aquellas personas que llevan a cabo ataques cibernéticos. Una falla de o ataque a los sistemas de tecnología de la información del Fideicomiso y/o el Administrador podría afectar adversamente sus negocios y resultar en la divulgación o uso indebido de información confidencial o personal (propia o de terceros), causando interrupciones significativas en los servicios u otras dificultades operativas, así como incrementos en costos y gastos y/o causar pérdidas.

Los eventos y la percepción del riesgo en otros países, especialmente en los Estados Unidos, la Unión Europea, China y otros países emergentes, pueden afectar el precio de mercado de los valores mexicanos, incluyendo el de nuestros CBFEs.

- El precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas se ve afectado en diversos grados por las condiciones económicas y de mercado de otros países, incluidos Estados Unidos, la Unión Europea, China y otros países latinoamericanos y de mercados emergentes. Por lo tanto, las reacciones de los inversionistas ante la evolución en estos otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos. Las crisis en Estados Unidos u otros países de mercados emergentes pueden reducir el interés de los inversionistas en valores emitidos por compañías mexicanas, incluyendo los emitidos por nosotros.

- En el pasado, el desarrollo de condiciones económicas adversas en otros países emergentes resultó, en general, en la fuga de capitales y, en consecuencia, en una disminución en el valor de las inversiones extranjeras en México. La crisis financiera que se originó en los Estados Unidos durante el tercer trimestre de 2008 desencadenó una recesión de escala mundial. Esto afectó negativamente a la economía mexicana y a los mercados de capitales mexicanos, tanto directa como indirectamente, y provocó, entre otras cosas, fluctuaciones en los precios de los valores emitidos por las empresas públicas, escasez de crédito, recortes en el gasto público, una desaceleración de la economía mundial, la volatilidad del tipo de cambio y las presiones inflacionarias. Las turbulencias recientes en otras grandes economías, como las de Europa y China, también podrían tener ese efecto. Cualquiera de estos factores, si ocurriera nuevamente, afectaría negativamente el valor de mercado de nuestros CBFEs y nos dificultaría el acceso al mercado de capitales y a financiar nuestras operaciones en el futuro.

- Además, la economía mexicana se ve afectada por las condiciones económicas y de mercado internacionales en general, y especialmente por las condiciones económicas y de mercado de los Estados Unidos. Por ejemplo, los precios de las acciones de empresas públicas en México han sido tradicionalmente sensibles a las fluctuaciones en las tasas de interés de los Estados Unidos y a la actividad en las principales bolsas de valores de Estados Unidos.

Riesgo de regulación

La industria de la infraestructura a menudo está sujeta a diversas leyes y reglamentos federales, estatales y locales. Las leyes y regulaciones vigentes, así como las futuras, podrían causar que las Sociedades Elegibles incurran en gastos adicionales o que experimenten una disminución de ingresos, restricciones y retrasos que podrían tener efectos desfavorables significativos para las Sociedades Elegibles Operativas y las perspectivas del Fideicomiso. No puede haber ninguna garantía de que (i) los reglamentos existentes aplicables a las inversiones en general no van a ser revisados, modificados, o reinterpretados; (ii) las nuevas leyes y reglamentos no se adoptarán o podrán aplicarse; (iii) las condiciones de negocios y financieras de las Sociedades Elegibles Operativas no tendrán efectos desfavorables significativos por tales cambios futuros, o reinterpretación de las leyes y reglamentos (incluyendo la posible pérdida de la exención de las leyes y los reglamentos) o cualquier incumplimiento con dicha y las leyes y reglamentos, presentes o futuras; o (iv) los organismos reguladores u otros terceros presentarán acciones de cumplimiento en las que no estén de acuerdo con las decisiones reguladoras de otros organismos reguladores.

El Fideicomiso también podrá invertir en Sociedades Elegibles que obtengan sustancialmente toda o una gran parte de sus ingresos de aranceles regulados u otro uso o de tasas relacionadas al rendimiento. Los usuarios del servicio aplicable proporcionado por una Sociedad Elegible pueden reaccionar negativamente a los ajustes de las tarifas aplicables o la presión pública puede hacer que un gobierno o agencia gubernamental impugne dichas tasas. Además, la opinión pública adversa o los esfuerzos de presión por parte de grupos de intereses especiales, podría dar lugar a la presión gubernamental sobre una Sociedad Elegible para reducir sus tasas, renunciar a aumentos de las tasas previstas o tomar otra acción que pueda ser adversa a dicha Sociedad Elegible. El Administrador no puede garantizar que las entidades gubernamentales con las que una Sociedad Elegible tenga acuerdos de concesión u otros contratos no vayan a tratar de eximir a determinados usuarios de aranceles u otros cargos o negociar tarifas más bajas.

Si la presión del público o la acción del gobierno obliga a las Sociedades Elegibles Operativas a restringir sus aumentos de las tasas o a reducir sus tasas y no es capaz de asegurar una compensación adecuada para restaurar el trato económico del acuerdo correspondiente de concesión, los negocios, la situación financiera y los resultados de las operaciones de las Sociedades Elegibles Operativas podrían tener efectos desfavorables significativos.

Regulación en Materia de Energía e Infraestructura

Las Sociedades Elegibles Operativas en las que invierta el Fideicomiso podrán estar sujetas a regulación gubernamental sustancial, ya que los gobiernos tienen un margen considerable al implementar las regulaciones que podrían afectar el negocio de las inversiones en energía e infraestructuras. Además, las operaciones de las Sociedades Elegibles Operativas pueden depender de permisos gubernamentales, licencias, concesiones, arrendamientos o contratos. En general, las entidades gubernamentales ejercen una importante influencia sobre estas empresas en relación con las diversas relaciones contractuales y regulatorias que puedan tener, y estas entidades gubernamentales pueden ejercer su autoridad de una manera que causa retrasos en la operación del negocio de las Sociedades Elegibles Operativas, los obstáculos en la búsqueda de la estrategia de las Sociedades Elegibles Operativas o el aumento de los gastos administrativos. Por otra parte, existen diferencias sustanciales entre las prácticas y políticas regulatorias de distintas jurisdicciones y cualquier agencia regulatoria puede hacer grandes cambios en la política o la práctica de forma ocasional. Tales cambios en la política pueden imponer requisitos adicionales que regulan la concesión de licencias, construcción y operación de las Sociedades Elegibles Operativas.

Riesgos de catástrofe; fuerza mayor

Las operaciones de activos de energía e infraestructura están expuestos a posibles interrupciones no planificadas causadas por acontecimientos catastróficos significativos o de fuerza mayor, incluyendo, pero no limitados a: guerras, huelgas laborales, ciclones, terremotos, tornados, huracanes, derrumbes, inundaciones, explosiones, incendios, ataques terroristas, averías de plantas, fugas de gas natural, líquidos de gas natural, petróleo crudo, productos refinados de petróleo u otros hidrocarburos, oleoductos o roturas de líneas eléctricas u otros daños, fallos de la tecnología, diseño defectuoso y de construcción, accidentes, cambios demográficos, políticas macroeconómicas gubernamentales e inestabilidad política y social. Estos riesgos podrían, entre otros efectos, tener un impacto adverso significativo en los flujos de caja disponibles de activos de infraestructura, causar lesiones personales o incluso la muerte, daños a la propiedad, o causar interrupciones en el servicio. Además, el costo de la reparación o sustitución de activos dañados podría ser considerable. Las interrupciones del servicio repetidas o prolongadas pueden resultar en la pérdida permanente de clientes, litigios o sanciones en caso de incumplimiento regulatorio o contractual. Los eventos de fuerza mayor que son incapaces de curar, o es demasiado costoso hacerlo, también pueden tener un efecto adverso significativo permanente en las Sociedades Elegibles Operativas. No puede haber ninguna garantía de que todas las Sociedades Elegibles estarán completamente aseguradas contra todos los riesgos inherentes a sus negocios o que todos estos seguros pueden estar disponibles en condiciones comerciales razonables. Si ocurre un accidente o hecho importante que no esté totalmente asegurado, podría tener efectos desfavorables significativos en las operaciones y la situación financiera de una Sociedad Elegible.

Riesgo inflacionario

Si una Sociedad Elegible no está en condiciones de aumentar sus ingresos en tiempos de una inflación más alta, su rentabilidad puede tener efectos desfavorables significativos. Muchos de las Sociedades Elegibles del Fideicomiso pueden tener ingresos vinculados en cierta medida a la inflación, incluyendo, sin limitación, por las regulaciones gubernamentales y el acuerdo contractual. A medida que la inflación aumenta, una Sociedad Elegible puede obtener más ingresos, pero puede incurrir en mayores gastos. A medida que la inflación disminuye, una Sociedad Elegible no puede ser capaz de reducir los gastos acordes con cualquier reducción resultante en los ingresos. Muchas empresas de infraestructura dependen de concesiones para mitigar el riesgo de la inflación a los flujos de caja a través de disposiciones de escalamiento vinculados con la tasa de inflación. Si bien estas disposiciones pueden proteger ciertos riesgos, no protegen contra el riesgo de un aumento en las tasas de interés reales, lo que es susceptible de crear mayores costos de financiamiento y puede reducir la cantidad de apalancado, el flujo de caja después de impuestos generado por una inversión.

Riesgos relacionados con la estructura y administración del Fideicomiso

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía sino un fideicomiso emisor.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía, sino que es un fideicomiso emisor. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los Tenedores depende de la generación de recursos para realizar Distribuciones y no existe una obligación de pago de montos de principal e intereses por parte del

Fideicomiso. Asimismo, el Fideicomiso no incluye un procedimiento de ejecución de su patrimonio para el cumplimiento de obligaciones de pago frente a los Tenedores.

El desempeño histórico de las actividades profesionales los miembros de nuestro Equipo de Administración y los miembros de nuestro Comité Técnico, podrían no ser indicativos del desempeño futuro de las inversiones del Fideicomiso y en CBFEs.

La información relacionada con el desempeño histórico o los negocios asociados con los miembros de nuestro Equipo de Administración y los miembros de nuestro Comité Técnico es presentada únicamente con fines informativos. Dicho desempeño histórico no garantiza el éxito de las operaciones del Fideicomiso o de una inversión en CBFEs. Nuestros inversionistas no deberán considerar desempeño histórico alguno como un indicador de nuestro desempeño futuro, o del desempeño de las inversiones en el Fideicomiso o de los rendimientos que el Fideicomiso podría, o se considera que podría, generar en el futuro.

Los cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

La totalidad de las operaciones y activos del Fideicomiso están ubicados en México, por lo que las operaciones del Fideicomiso dependen, en cierta medida, del desempeño de la economía nacional. En consecuencia, los cambios negativos en las condiciones económicas, políticas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Históricamente, México ha sufrido crisis económicas provocadas por factores tanto internos como externos, las cuales se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones y/o depreciaciones), altos índices de inflación, tasas de interés elevadas, contracciones económicas, disminuciones en los flujos de efectivo provenientes del exterior, falta de liquidez en el sector bancario y altos índices de desempleo. Además, el índice de delincuencia y los problemas relacionados con el tráfico de drogas, especialmente en el norte del país, han incrementado en los últimos tiempos y podrían seguir incrementando en el futuro. Dichas condiciones podrían tener un efecto adverso significativo en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Actualmente el Gobierno Federal no impone restricciones a la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas para convertir Pesos a Dólares u otras monedas (salvo por ciertas restricciones aplicables a la celebración de operaciones en efectivo que impliquen pagos en Dólares a favor de un banco mexicano), sin embargo, el Gobierno Federal podría imponer un sistema de control del tipo de cambio en el futuro. Asimismo, es imposible anticipar cómo reaccionaría el Gobierno Federal ante una devaluación o depreciación significativa del Peso, por lo que el Fideicomiso no puede garantizar que el Gobierno Federal mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso. Si el Peso se devalúa o deprecia o si el Gobierno Federal instrumenta una política gubernamental distinta a la actual con respecto al Peso o en caso de que ocurra un aumento considerable en las tasas de interés o el índice de inflación, o de que la economía nacional se vea afectada en forma adversa por cualquier otra causa, las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso también podrían también verse afectados en forma negativa.

El Gobierno Federal ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia considerable en la economía nacional. Las medidas adoptadas por el Gobierno Federal con respecto a la economía y a las empresas de participación estatal podrían tener un efecto significativo en las empresas del sector privado en general y en el Fideicomiso en particular, además de afectar la situación del mercado y los precios y rendimientos de los valores de emisoras mexicanas, incluyendo los valores emitidos por el Fideicomiso.

Los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en la economía nacional o en las actividades, situación financiera, resultados de operación o el precio de mercado de las acciones del Fideicomiso.

Históricamente, tanto la economía nacional como el precio de los valores emitidos por las empresas mexicanas han sido afectados, en distinta medida, por la situación económica y las condiciones de mercado imperantes en otros países. El valor de mercado de los valores de compañías mexicanas es, hasta cierto grado, afectado por las condiciones económicas y de mercado en los mercados de otros países emergentes. La reacción de los inversionistas al desarrollo en México o cualquiera de esos otros países podría tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de emisoras mexicanas, incluyendo al Fideicomiso.

No podemos asegurar que el desarrollo político y social, sobre el cual no tenemos control alguno, de cualquier país, no tendrá un efecto adverso en el mercado global o en el negocio, situación financiera o resultados del Fideicomiso.

El desarrollo económico y político en los Estados Unidos podría afectar negativamente la actividad comercial en México, lo cual podría tener un efecto adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (ahora T-MEC) y alto nivel de actividad económica entre los dos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos podrían llegar a tener un efecto adverso en la economía mexicana. No podemos garantizar que los acontecimientos en otros países no tendrán un efecto adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, México, Estados Unidos y Canadá acordaron revisar el TLC y celebraron un acuerdo trilateral renovado denominado T-MEC (por sus siglas en español). No es posible asegurar que el T-MEC tendrá un efecto positivo en las condiciones económicas de México y el resto de América del Norte.

Inseguridad y actos de vandalismo en México.

Desde 2006, México ha experimentado un incremento significativo en la violencia (especialmente aquella relacionada con el narcotráfico y otro tipo de crimen organizado). Los cárteles de drogas, grupos de delincuencia organizada, ciertos sindicatos y demás grupos han llevado a cabo un gran número de ataques y actividades delictivas (en la mayoría de los casos, en contra de otros cárteles y agentes del Estado). Sin embargo, en el pasado también se han dirigido en contra de empresas y sus empleados, pudiendo seguir haciéndolo en el futuro, a través de la extorsión, robo de camiones o de los sitios industriales, secuestros y otras formas de crimen y violencia, tales como la toma de casetas. En particular, la toma de casetas se ha vuelto una medida recurrente en manifestaciones en ciertas partes de país. El cierre de casetas o tramos carreteros relacionados con las concesiones carreteras, así como los daños materiales y humanos relacionados, podrían tener efectos adversos relevantes en los resultados financieros de COBI, así como del Fideicomiso.

La inflación en México y las medidas adoptadas por el gobierno para controlarla podrían tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero Históricamente, México ha experimentado altos índices de inflación y dichos índices pueden afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

En 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, el índice de inflación anual publicado por el Banco de México ascendió al 4.83%, 2.83%, 3.15%, 7.36%, 7.82%, 4.66%, 4.21% y 3.69%, respectivamente. Si México llegase a experimentar nuevamente altos índices de inflación en el futuro, nuestra condición financiera puede verse negativamente afectada.

Alza generalizada de tasas e inflación, y ralentización a nivel global.

La debilidad de las condiciones económicas globales y locales podría llevar a una reducción de la demanda de nuestros servicios, o afectar adversamente los recursos financieros (incluyendo deuda y capital) disponibles para hacer o mantener nuestra inversiones, o tener como resultado la imposibilidad de realizar pagos de principal e interés respecto de dichas inversiones o refinanciar deuda pendiente de pago respecto de dichas inversiones cuando ésta sea pagadera, lo que podría tener un efecto negativo en nuestros ingresos y en nuestro desempeño financiero. En caso de una recesión global podríamos sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en nuestros rendimientos y en las cantidades que tenemos disponibles para realizar distribuciones. No hay certeza de que dichos eventos no vayan a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar de una recesión global no afecten negativamente nuestra condición financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Riesgos relacionados con Guatemala

Riesgos relacionados con la regulación en materia de energía e infraestructura, sector energético en Guatemala.

El sector energético en Guatemala se encuentra sujeto a un marco regulatorio complejo y en constante evolución, lo que representa un riesgo significativo para las empresas que operan en el país. Las autoridades reguladoras pueden modificar las leyes, reglamentos y normativas aplicables a la generación, transmisión y distribución de energía, así como a la construcción y operación de infraestructura asociada. Estos cambios pueden incluir la imposición de nuevas obligaciones, restricciones o requisitos técnicos y ambientales, así como la revisión de tarifas, licencias y concesiones. La falta de claridad o estabilidad en la regulación puede generar incertidumbre en la planificación y ejecución de proyectos, afectar la rentabilidad de las inversiones y aumentar los costos de cumplimiento para las empresas del sector.

Adicionalmente, la aplicación discrecional o inconsistente de la normativa por parte de las autoridades guatemaltecas puede derivar en demoras en la obtención de permisos, inspecciones o autorizaciones necesarias para la operación y expansión de proyectos energéticos. La existencia de vacíos legales, superposición de competencias entre entidades gubernamentales y la posibilidad de litigios o disputas regulatorias incrementan la exposición a riesgos legales y financieros. Estos factores pueden impactar negativamente la capacidad de las Sociedades Huinalá para desarrollar, operar y mantener sus activos de infraestructura energética, incluyendo el Proyecto, así como limitar su acceso a financiamiento y afectar su posición competitiva en el mercado de energía eléctrica.

Los cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales en Guatemala que podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de las Sociedades Huinalá.

Guatemala ha experimentado en su historia reciente procesos de inestabilidad política y social, lo que representa un riesgo considerable para las empresas que operan en el país. Desde la segunda mitad del siglo veinte, Guatemala ha surgido de un proceso de conflicto armado interno de 36 años que culminó tras la firma de acuerdos de paz en 1996. En las últimas décadas, Guatemala ha enfrentado alternancias abruptas de gobiernos, denuncias de corrupción. escándalos políticos crisis políticas, protestas masivas y bloqueos sociales. Por ejemplo, en 2015, la renuncia del presidente Otto Pérez Molina ante el congreso de Guatemala tras acusaciones de corrupción desencadenó una ola de manifestaciones ciudadanas que evidenciaron la fragilidad institucional.

Más recientemente, la percepción de falta de transparencia en los procesos electorales y la presión de grupos sociales han mantenido un clima de tensión e incertidumbre. Estas condiciones pueden traducirse en cambios imprevisibles en las políticas públicas, demoras en la toma de decisiones gubernamentales y dificultades para la implementación de proyectos a gran escala. Además, la inseguridad jurídica derivada de la debilidad institucional puede dificultar la protección de proyectos, inversiones, así como la resolución de disputas legales ante tribunales de Guatemala.

Por otro lado, el entorno social también puede influir en la operación de las Sociedades Huinalá, especialmente en contextos de conflictividad social, protestas, bloqueos o demandas de comunidades locales relacionadas con el acceso a recursos naturales, la protección ambiental o la distribución de beneficios. Estos eventos pueden ocasionar interrupciones en las operaciones, retrasos en la ejecución de proyectos y mayores costos asociados a la gestión de relaciones comunitarias y cumplimiento de estándares sociales y ambientales. En conjunto, estos riesgos pueden afectar la capacidad de las Sociedades Huinalá para cumplir con sus compromisos contractuales, acceder a financiamiento y mantener su posición en el sector energético guatemalteco.

Asimismo, las actividades, operación, situación financiera y resultados de las Sociedades Huinalá pueden verse afectadas de manera adversa por cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales en Guatemala. Factores como la desaceleración económica, la inflación, la devaluación de la moneda local, el aumento en los costos de insumos y servicios, o la reducción en la demanda de energía pueden impactar directamente los ingresos y la rentabilidad de la empresa. La inestabilidad política, la alternancia de gobiernos y la posibilidad de reformas estructurales pueden dar lugar a modificaciones en las políticas públicas, incentivos fiscales o subsidios, así como a la introducción de nuevas cargas impositivas o restricciones a la inversión extranjera.

Riesgos relacionados con el régimen fiscal

Es posible que las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E sufran cambios.

El régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura se dio a conocer el 17 de septiembre de 2015 y fue modificado en diversas ocasiones; y no se puede asegurar que las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, o la interpretación o aplicación de éstas, no cambiarán en el futuro en una forma que afecte adversamente el régimen fiscal de las Sociedades Elegibles, del Fideicomiso o de los Tenedores. En la medida que las autoridades fiscales mexicanas modifiquen los requisitos necesarios para que un fideicomiso califique como un fideicomiso de inversión en energía e

infraestructura, es posible que sea necesario ajustar la estrategia del Fideicomiso y consecuentemente pagar impuestos que pudieran afectar adversamente los rendimientos de los Tenedores bajo los CBFEs, o el valor de mercado o liquidez de los CBFEs. En el caso de no cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, el Fideicomiso podría, entre otros supuestos, ser requerido a cambiar la manera en que conduce sus operaciones, lo que a su vez podría afectar su desempeño financiero, el precio de cotización de los CBFEs o su liquidez, y la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso.

Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero de las Sociedades Elegibles Iniciales y/o del Fideicomiso. Las autoridades gubernamentales de México podrían imponer, o suspender, diversos impuestos. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, pueden asegurar que las Autoridades Gubernamentales mexicanas no impondrán nuevos impuestos o que no incrementarán los impuestos aplicables a las Sociedades Elegibles, al Fideicomiso o a los Tenedores, en el futuro. La imposición de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria de energía e infraestructura podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, condición financiera y resultados de la operación de las Sociedades Elegibles o del Fideicomiso.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

La legislación fiscal en México es continuamente reformada, derogada y/o adicionada, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de las Sociedades Elegibles o del Fideicomiso, los rendimientos de los Certificados o los ingresos de las operaciones de las Sociedades Elegibles Iniciales o del Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores o al Fideicomiso, o generándoles consecuencias adversas significativas.

La estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes.

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados, deberán tomar en consideración que la interpretación o aplicación de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E aplicables a las Sociedades Elegibles, al Fideicomiso, a los Tenedores, o los ingresos derivados de la adquisición, tenencia o enajenación de Certificados (incluso respecto de la realización de Distribuciones de Resultado Fiscal en especie), no ha sido revisada o confirmada por las autoridades fiscales competentes, y no se tiene contemplado que se solicite confirmación alguna por parte de dichas autoridades. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

Asimismo, no se puede garantizar que el tratamiento fiscal previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E ha sido y será debidamente interpretado y aplicado por las Sociedades Elegibles Iniciales y el Fideicomiso.

Cualquier socio o accionista de las Sociedades Elegibles, distinto del Fideicomiso, y las propias Sociedades Elegibles también deberían cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

Las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E establecen que al momento en que un Fideicomiso que cumpla con los requisitos de la regla 3.21.2.1. de la RMF adquiera la primera acción de una Sociedad Elegible, los demás socios o accionistas de la misma, distintas del Fideicomiso, así como la propia Sociedad Elegible, deberán adoptar el régimen fiscal que para dichas personas establecen las propias Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y cumplan con determinadas obligaciones formales de manera anual, tal como la presentación ante las autoridades fiscales de las manifestaciones señaladas en el inciso d) de la fracción II de la regla 3.21.2.1. de la RMF.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E por parte de uno o varios más de los demás accionistas o socios de la Sociedad Elegible distintos del Fideicomiso, o por la Sociedad Elegible de que se trate, podría ocasionar que el régimen fiscal del Fideicomiso cambie, ocasionando que, entre otras cosas, éste pudiera ser requerido a cambiar la manera en que conduce sus operaciones, lo que a su vez podría afectar su desempeño financiero, el precio de cotización de los Certificados o su liquidez, y la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, pueden garantizar que, en su caso, aquellos accionistas o socios de las Sociedades Elegibles, distintos del Fideicomiso, o las propias Sociedades Elegibles cumplirán en todo momento con sus obligaciones conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y que dicho incumplimiento no afecte al Fideicomiso, a las Sociedades Elegibles, o a los Tenedores.

El incumplimiento de los requisitos para aplicar el régimen contenido en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E puede tener consecuencias adversas.

Se espera cumplir con todos los requisitos para que el fideicomiso aplique el régimen previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, incluyendo la realización de distribuciones obligatorias de al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio y la presentación de las declaraciones y avisos correspondientes. Sin embargo, el incumplimiento de dichos requisitos podría ocasionar que el Fideicomiso dejara de aplicar las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E en el ejercicio que corresponda, lo que podría tener un efecto adverso en el desempeño financiero del fideicomiso y/o en la liquidez o valuación de los CBFEs.

Riesgos relacionados con los CBFEs

No existe obligación de realizar Distribuciones a los Tenedores con recursos distintos a aquellos que se encuentran disponibles en las cuentas del Fideicomiso.

No existe obligación de realizar Distribuciones a los Tenedores con recursos distintos a aquellos que se encuentran disponibles en las Cuentas del Fideicomiso. El Fideicomiso no está obligado a realizar Distribuciones a los Tenedores con fondos distintos a aquellos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario solo está obligado a distribuir, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del Fideicomiso, del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, de conformidad con lo establecido en las

Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E. La existencia de fondos en la Cuenta de Distribuciones del Fideicomiso dependerá del flujo proveniente de las Sociedades Elegibles respecto de las que el Fideicomiso sea accionista. Ni el Promotor, ni el Fideicomitente, ni el Administrador Interno, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común ni el Fiduciario, están obligados a realizar pago alguno a los Tenedores de los CBFEs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso. La distribución de un porcentaje menor al 95% del resultado fiscal del ejercicio podría resultar en un incumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no está obligado a pagar principal o intereses y solo deberá distribuir los fondos que existan en las Cuentas del Fideicomiso, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate. La existencia de fondos en las Cuentas del Fideicomiso dependerá del flujo proveniente de las Sociedades Elegibles respecto de las que el Fideicomiso sea accionista. Ni el Fideicomitente, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Administrador, ni el Fiduciario, están obligados a realizar pago alguno a los Tenedores de los CBFEs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso.

El precio de mercado de los CBFEs podría fluctuar considerablemente y los inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La volatilidad del precio de mercado de los CBFEs podría impedir que los Tenedores logren vender sus CBFEs al mismo precio o a un precio superior al que pagaron por dichos CBFEs. El precio de mercado y la liquidez de los CBFEs pueden verse afectados en forma significativa por muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control del Administrador y pueden no estar relacionados con el desempeño operativo del Fideicomiso. Estos factores incluyen, entre otros:

- Las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos u otros países;
- la alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades pertenecientes al sector inmobiliario, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo;
- la reputación de las Fibras-E en general y los atractivos ofrecidos por sus certificados en comparación con otros valores representativos de capital (incluyendo los valores emitidos por otras entidades pertenecientes al sector de infraestructura);
- los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los Tenedores o potenciales inversionistas exijan un rendimiento más alto;
- los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;
- la publicación de estudios con respecto al Fideicomiso o el sector de infraestructura;
- la promulgación de nuevas leyes, reglamentos u otras disposiciones, o el desarrollo de nuevas interpretaciones o aplicaciones de las leyes, reglamentos u otras disposiciones existentes, incluyendo las disposiciones fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y
- la percepción del mercado en cuanto al potencial de crecimiento del Fideicomiso, actual y futuro, así como el potencial para efectuar Distribuciones en efectivo y en relación con el valor de mercado de los activos subyacentes.

No existe calificación crediticia de los CBFEs.

Considerando que los CBFEs no representan un crédito a cargo del Fideicomiso, estos no contarán con calificación crediticia expedida por una agencia calificadora autorizada de conformidad con la Circular Única.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fiduciario ha emitido un total de 1,600,000,000 CBFEs Serie A, de los cuales 679,104,513 CBFEs Serie A se encuentran suscritos y pagados, 920,895,487 CBFEs Serie A se encuentran es tesorería y 100 CBFEs Serie B, los cuales se encuentran suscritos y pagados. Dichos CBFEs se encuentran inscritos en el RNV bajo los números 2362-1.81-2022-038 y 2362-1.81-2025-052.

De conformidad con los artículos 33, 34 y 50 de la Circular Única, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la CNBV y a la Bolsa información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa, de forma trimestral y anual, así como estados financieros anuales auditados por el Auditor Externo. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

Conforme a lo anterior, el Fideicomiso ha entregado de manera completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios con los reportes que la legislación mexicana y extranjera requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

Adicionalmente, el Fideicomiso no cuenta con otros valores listados en otros mercados.

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

Durante el ejercicio 2025 no se presentaron cambios significativos a los derechos de los CBFEs inscritos en el RNV. Cualesquier cambios significativos a los CBFEs será informado por el Fiduciario mediante la publicación de eventos relevantes a través de la Bolsa.

Destino de los fondos, en su caso:

A la fecha del presente se encuentran en circulación 679,104,513 CBFEs Serie A y están emitidos y pagados 100 CBFEs Serie B. El Fideicomiso se hizo titular del (a) el 90% del capital social de Concesionaria Bicentenario, (b) el 99.9% del capital social del Administrador Interno, quien, a su vez, tiene una participación del 50% en OLIC, la sociedad operadora de Concesionaria Bicentenario, e indirectamente el 100% de EdC, (c) el 100% del capital social de PemCorp y el 40% del capital social de PemCorp Energy, (d) el 25.15% del capital social de Agua de Puebla y (e) el 100% del capital social de Huinalá (que en conjunto con EdC representan Sociedades Huinalá).

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene las inversiones realizadas en su Oferta inicial y en sus Ofertas Subsecuentes, a la fecha no se han realizado inversiones adicionales. Al 31 de diciembre de 2025, el valor razonable de sus inversiones asciende a $14,792.1 millones de pesos.

Documentos de carácter público:

Los documentos presentados ante la CNBV a fin de obtener el registro de los CBFEs con el RNV y la autorización para la Oferta pueden ser consultados en la Bolsa, en sus oficinas o a través de su página de Internet: www.biva.mx o por medio de la página de Internet de la CNBV en: www.gob.mx/cnbv.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante del Fideicomiso, incluyendo la relativa a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta a través de Ricardo Calderón Arroyo y Talina Ximena Mora Rojas, quienes son las personas encargadas de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario, con domicilio ubicado en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 9, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, con número telefónico +52 (55) 5350-3333 y correo electrónico rcalderona@invex.com y FCAPITALES@invex.com

Asimismo, los Tenedores podrán obtener copia del presente Reporte, solicitándola por escrito a la atención de Lorena Barrientos Ávila es la persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador Interno, con domicilio ubicado en Av. Santa Fe #428, Torre I, Piso 5, Oficina 501, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348, Ciudad de México, con número telefónico +52 (55) 4744-1100 y correo electrónico ir@xinfra.mx/lb@xinfra.mx.

En el caso del Representante Común las personas responsables son Mónica Jiménez Labora Sarabia y Alfredo Basurto Dorantes, y podrán ser localizadas en los correos monica.jimenez@multiva.com.mx y alfredo.basurto@multiva.com.mx o en el teléfono 55-5284-6200 extensiones 54504 y 54502 respectivamente, con domicilio Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Avila Camacho número 40, piso 22, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, CP 11000.

La página de internet del Fideicomiso es www.xinfra.mx. Salvo que se indique lo contrario, el contenido de dicha página de Internet no deberá considerarse como incorporado por referencia al presente Reporte ni a cualquier otro documento utilizado por el Fiduciario o el Administrador Interno en el contexto de una oferta pública o privada de valores del Fideicomiso.

[421000-NBIS4] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

2) El Fideicomiso

a) Historia y desarrollo del Fideicomiso

Denominación Social y nombre comercial de la emisora

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable número 4640.

El nombre comercial del Fideicomiso es “Xinfra FE”.

Fecha, lugar de constitución y duración de la emisora

El contrato de fideicomiso irrevocable F/4640 fue celebrado en la Ciudad de México el 24 de marzo de 2022 entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, y el Promotor, y modificado y reexpresado el 17 de junio de 2022, 22 de junio de 2022, 23 de noviembre 2023 y el 4 de marzo 2025. A la fecha de elaboración del reporte, se encuentra pendiente el oficio de actualización por parte de CNBV. El fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (Fibra-E) que busca obtener capital por medio de ofertas públicas de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, o bien, derechos fideicomisarios sobre las mismas, que formen parte del sector de infraestructura en México y que cumplan con los criterios y características de adquisición objetivo, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan liquidado la totalidad de los bienes o activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso y todos los pasivos u obligaciones que formen parte de dicho Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagados y se hubieren hecho las Distribuciones que en su caso correspondan a los Tenedores; o (ii) por resolución de una Asamblea de Tenedores mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, (i) el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad; y (ii) el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el artículo 394 de la LGTOC.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas, así como documentos de carácter público

Las oficinas corporativas del Administrador Interno, que administra al Fideicomiso, se localizan en Av. Santa Fe #428, Torre I, Piso 5, Oficina 501, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348, Ciudad de México, México y nuestro número telefónico es +52 (55) 4744-1100, y nuestro correo electrónico ir@xinfra.mx.

Descripción de la evolución que ha tenido la emisora y sus subsidiarias

El Fideicomiso es un vehículo que emite certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (Fibra-E) cuya estrategia general de negocio consiste en obtener capital por medio de una oferta pública de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, o bien, derechos fideicomisarios sobre las mismas, que formen parte del sector de infraestructura en México y que cumplan con los criterios y características de adquisición objetivo, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

Los Eventos Relevantes durante el periodo que comprende el Reporte Anual, fueron publicados Eventos Relevantes para difusión al público inversionista en la BIVA, de conformidad con el artículo 50, fracciones I inciso b) y II inciso q) VII a X, y antepenúltimo párrafo y demás aplicables, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, son descritos a continuación:

Fecha de Publicación	20 de abril de 2026
Asunto	**XINFRA ANUNCIA EL CIERRE DE OPERACIONES DE COBERTURA**
Aviso Corporativo	
BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISOIRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE	

INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMEROF/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA EINFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V.,ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA, QUE OPTARÁ POR ACOGERSE A LAS EXENCIONES DE TRANSICIÓN PREVISTAS EN LAS NORMAS ANTES REFERIDAS, PARA EL PRIMER AÑO DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS MISMAS RESPECTO DE PRÓRROGA, REVELACIÓN ÚNICAMENTE DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES DE CAMBIO CLIMÁTICO. EN ESE SENTIDO:

1. *PRÓRROGA EN LA FECHA DE PRESENTACIÓN. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO E4 DEL APÉNDICE E DE LA NIIF S1 REQUERIMIENTOS GENERALES PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA A REVELAR RELACIONADA CON LA SOSTENIBILIDAD, EN EL PRIMER PERIODO ANUAL EN EL QUE LA EMISORA APLIQUE DICHA NORMA, SE PERMITE PRESENTAR LA INFORMACIÓN FINANCIERA A REVELAR RELACIONADA CON LA SOSTENIBILIDAD CON POSTERIORIDAD A LA PUBLICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES, PUDIENDO HACERLO DE MANERA PARALELA A LA INFORMACIÓN FINANCIERA CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO TRIMESTRE DEL EJERCICIO EN CURSO. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, LA XINFRA PRESENTARÁ SU INFORME DE SOSTENIBILIDAD A MÁS TARDAR EL 31 DE JULIO DE 2026.*

2. *REVELACIÓN LIMITADA A RIESGOS Y OPORTUNIDADES RELACIONADOS CON EL CLIMA. DE CONFORMIDAD CON EL PÁRRAFO E5 DEL APÉNDICE E DE LA NIIF S1, EN EL PRIMER PERIODO ANUAL DE APLICACIÓN, SE PERMITE A LA EMISORA REVELAR INFORMACIÓN ÚNICAMENTE SOBRE LOS RIESGOS Y OPORTUNIDADES RELACIONADOS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO, DE ACUERDO CON LA NIIF S2 INFORMACIÓN A REVELAR RELACIONADA CON EL CLIMA, APLICANDO LOS REQUERIMIENTOS DE LA NIIF S1 SOLO EN LA MEDIDA EN QUE ESTÉN RELACIONADOS CON DICHA INFORMACIÓN.*

3. *FACILIDADES TRANSITORIAS DE LA NIIF S2. DE CONFORMIDAD CON LOS PÁRRAFOS C3, C4 Y C5 DEL APÉNDICE C DE LA NIIF S2 INFORMACIÓN A REVELAR RELACIONADA CON EL CLIMA, XINFRA SE ACOGE A LAS SIGUIENTES FACILIDADES APLICABLES AL PRIMER PERIODO ANUAL DE APLICACIÓN:*

   (I) NO SE REQUIERE LA PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN COMPARATIVA;

   (II) SE PERMITE EL USO DE UN MÉTODO DE MEDICIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO DISTINTO AL PROTOCOLO DE GASES DE EFECTO INVERNADERO: UN ESTÁNDAR CORPORATIVO DE CONTABILIDAD Y REPORTE (2004), EN CASO DE QUE LA EMISORA HUBIERE UTILIZADO UN MÉTODO DIFERENTE EN EL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR; Y

   (III) NO SE REQUIERE LA REVELACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO DE ALCANCE 3, INCLUYENDO, EN SU CASO, LA INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EMISIONES FINANCIADAS.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, XINFRA PRESENTARÁ SU INFORME DE SOSTENIBILIDAD CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025, ELABORADO DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS NIIF S1 Y S2, A MÁS TARDAR EL 31 DE JULIO DE 2026, DE MANERA PARALELA A LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL PRESENTE EJERCICIO, EN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS PERMITIDOS POR LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

Fecha de Publicación	17 de marzo de 2026
Asunto	**XINFRA ANUNCIA EL CIERRE DE OPERACIONES DE COBERTURA**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISOIRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMEROF/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA EINFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V.,ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, CONCERTÓ UNA OPERACIÓN DECOBERTURA DE TIPO DE CAMBIO A TRAVÉS DE LA VENTA FORWARD DE DÓLARES EN POSICIÓN PROPIA POR UN MONTO NOCIONALTOTAL EN USD DE 4,000,000.00 A UN PLAZO MÁXIMO DE 62 DÍAS.

Fecha de Publicación	04 de marzo de 2026
Asunto	**XINFRA ANUNCIA LA DISTRIBUCIÓN TRIMESTRAL DE $0.184065924474279 PESOS POR CERTIFICADOS A FAVOR DE LOS TENEDORES DE CBFES SERIE A (XFRA22)**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON

EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, EL 12 DE MARZO DE 2026, EFECTUARÁ UNA DISTRIBUCIÓN BAJO EL CONCEPTO DE "REEMBOLSO DE CAPITAL" DE $0.184065924474279 PESOS POR CBFE SERIE A (XFRA22).

- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE: $125,000,000.00*
- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE POR CBFE: $0.184065924474279*
- *FECHA DE PAGO: 12 DE MARZO DE 2026*
- *FECHA EX DERECHO: 11 DE MARZO DE 2026*
- *FECHA DE REGISTRO: 11 DE MARZO DE 2026*

DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES EN MATERIA DE FIBRA E, EL FIDUCIARIO EMISOR NO SE ENCONTRARÁ OBLIGADO A EFECTUAR RETENCIÓN ALGUNA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ("ISR"), SINO QUE SU OBLIGACIÓN SERÁ ÚNICAMENTE INFORMAR AL INDEVAL EL MONTO DE LA DISTRIBUCIÓN DEL PERIODO QUE SE TRATE. LAS RETENCIONES DEL ISR SOBRE LAS DISTRIBUCIONES LAS EFECTUARÁ EL INTERMEDIARIO FINANCIERO QUE TENGA EN CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE CADA CBFE DE ACUERDO CON LAS CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR INDEVAL, DE CONFORMIDAD CON EL RÉGIMEN FISCAL A CADA TENEDOR DE CBFES.

Fecha de Publicación	29 de diciembre de 2025
Asunto	**COMUNICADO DE BANCO MULTIVA, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN.**
Evento Relevante	

BANCO MULTIVA, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA, DIRECCIÓN FIDUCIARIA ("BANCO MULTIVA") EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN INFORMA AL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, MEDIANTE DIVERSOS ACTOS CORPORATIVOS Y CON LA AUTORIZACIÓN DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, EL PASADO 2 DE SEPTIEMBRE DE 2025 SE CONCRETÓ LA TRANSFERENCIA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DE CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (CIBANCO) A FAVOR DE BANCO MULTIVA, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA.

COMO RESULTADO DE ESTA OPERACIÓN, BANCO MULTIVA ASUMIÓ FORMALMENTE LA CALIDAD DE REPRESENTANTE COMÚN Y, COMO CONSECUENCIA, ADQUIRIÓ TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES, ASÍ COMO TODAS AQUELLAS FUNCIONES QUE EJERCÍA SU CAUSAHABIENTE, GARANTIZANDO ASÍ LA CONTINUIDAD OPERATIVA DE CADA EMISIÓN BAJO ESTRICTO APEGO AL MARCO NORMATIVO, ASÍ COMO LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PARTICIPANTES. ASIMISMO, ESTA ADQUISICIÓN FORTALECE LA PRESENCIA DE BANCO MULTIVA EN EL MERCADO FIDUCIARIO Y DE REPRESENTACIÓN COMÚN, AL INCREMENTAR SU PARTICIPACIÓN Y CONTRIBUIR A LA CONSOLIDACIÓN DE SU PLAN ESTRATÉGICO DE EXPANSIÓN, CONFORME A LO APROBADO POR SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

AL RESPECTO ES IMPORTANTE CONSIDERAR:

• EL DOMICILIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y DE REPRESENTACIÓN COMÚN ES: TORRE ESMERALDA I, BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO 40, PISO 22, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO.

• EL NÚMERO DE CONTACTO; +52 55-5284-6200

Fecha de Publicación	12 de noviembre de 2025
Asunto	**XINFRA ANUNCIA LA DISTRIBUCIÓN TRIMESTRAL DE $0.220879109369135 PESOS POR CERTIFICADOS A FAVOR DE LOS TENEDORES DE CBFES SERIE A (XFRA22)**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2025, EFECTUARÁ UNA DISTRIBUCIÓN BAJO EL CONCEPTO DE "REEMBOLSO DE CAPITAL" DE $0.220879109369135 PESOS POR CBFE SERIE A (XFRA22).

- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE: $150,000,000.00*

- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE POR CBFE: $0.220879109369135*
- *FECHA DE PAGO: 21 DE NOVIEMBRE DE 2025*
- *FECHA EX DERECHO: 20 DE NOVIEMBRE DE 2025*
- *FECHA DE REGISTRO: 20 DE NOVIEMBRE DE 2025*

DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES EN MATERIA DE FIBRA E, EL FIDUCIARIO EMISIOR NO SE ENCONTRARÁ OBLIGADO A EFECTUAR RETENCIÓN ALGUNA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ("ISR"), SINO QUE SU OBLIGACIÓN SERÁ ÚNICAMENTE INFORMAR AL INDEVAL EL MONTO DE LA DISTRIBUCIÓN DEL PERIODO QUE SE TRATE. LAS RETENCIONES DEL ISR SOBRE LAS DISTRIBUCIONES LAS EFECTUARÁ EL INTERMEDIARIO FINANCIERO QUE TENGA EN CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE CADA CBFE DE ACUERDO CON LAS CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR INDEVAL, DE CONFORMIDAD CON EL RÉGIMEN FISCAL A CADA TENEDOR DE CBFES.

Fecha de Publicación	5 de septiembre de 2025
Asunto	**XINFRA ANUNCIA EL CIERRE DE OPERACIONES DE COBERTURA**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, CONCERTÓ OPERACIONES DE COBERTURA DE TIPO DE CAMBIO A TRAVÉS DE LA VENTAS FORWARD DE DÓLARES EN POSICIÓN PROPIA POR UN MONTO NOCIONAL TOTAL EN USD DE 3,250,000.00 A UN PLAZO MÁXIMO DE 434 DÍAS.

Fecha de Publicación	13 de agosto de 2025
Asunto	**XINFRA ANUNCIA LA DISTRIBUCIÓN TRIMESTRAL DE $0.154615376558394 PESOS POR CERTIFICADOS A FAVOR DE LOS TENEDORES DE CBFES SERIE A (XFRA22)**
Evento Relevante	

"BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, EL 21 DE AGOSTO DE 2025, EFECTUARÁ UNA DISTRIBUCIÓN BAJO EL CONCEPTO DE "REEMBOLSO DE CAPITAL" DE $0.154615376558394 PESOS POR CBFE SERIE A (XFRA22).

- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE $105,000,000.00*
- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE POR CBFE $0.154615376558394*
- *FECHA DE PAGO 21 DE AGOSTO DE 2025*
- *FECHA EX DERECHO 20 DE AGOSTO DE 2025*
- *FECHA DE REGISTRO 20 DE AGOSTO DE 2025*

DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES EN MATERIA DE FIBRA E, EL FIDUCIARIO EMISIOR NO SE ENCONTRARÁ OBLIGADO A EFECTUAR RETENCIÓN ALGUNA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ("ISR"), SINO QUE SU OBLIGACIÓN SERÁ ÚNICAMENTE INFORMAR AL INDEVAL EL MONTO DE LA DISTRIBUCIÓN DEL PERIODO QUE SE TRATE. LAS RETENCIONES DEL ISR SOBRE LAS DISTRIBUCIONES LAS EFECTUARÁ EL INTERMEDIARIO FINANCIERO QUE TENGA EN CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE CADA CBFE DE ACUERDO CON LAS CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR INDEVAL, DE CONFORMIDAD CON EL RÉGIMEN FISCAL A CADA TENEDOR DE CBFES.

Fecha de Publicación	17 de julio de 2025
Asunto	**Comunicado de CIBanco, Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común**
Evento Relevante	

Ciudad de México, a 9 julio de 2025.- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco o Institución), en su calidad de representante común (Representante Común), informa que, como es del conocimiento del público inversionista, desde el día 26 de junio de 2025, CIBanco se encuentra en un estado de intervención decretado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), bajo la administración cautelar de Alvarez & Marsal México, S.C. (Administrador Cautelar) designado por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto). La intervención en comento, derivó de la publicación de la Orden emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, por conducto de la Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN, por sus siglas en inglés), en la cual identificó a tres instituciones bancarias mexicanas, incluyendo a CIBanco, como instituciones de "preocupación principal de lavado de dinero.

En relación a lo anterior, está Institución les reitera que, durante esta etapa de intervención, las operaciones de representación común se seguirán desarrollando de manera regular y conforme a los términos pactados en los respectivos documentos de cada emisión, así como en apego a la normatividad vigente. El objetivo fundamental de la intervención es preservar la estabilidad y el curso ordinario de las operaciones de la Institución, protegiendo en todo momento los intereses de los clientes y del público en general.

Asimismo, se informa que, hasta el momento no se han identificado elementos que comprometan la operación ni la actuación de esta Institución en el corto plazo; por lo que, no se han visto afectadas las funciones que desempeña como Representante Común. En este sentido, les confirmamos que los delegados fiduciarios y/o apoderados de representación común asignados a sus negocios continúan contando con las facultades necesarias para la ejecución de actos relacionados con sus emisiones. Lo anterior, en virtud de que dichos poderes no han sido revocados, limitados, ni se consideran cancelados por el solo hecho del inicio de la intervención, conforme a lo dispuesto en los artículos 131 y 133 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Dicha Ley, faculta expresamente al Administrador Cautelar para otorgar o revocar poderes y designar delegados fiduciarios, pero no establece una revocación automática de los poderes previamente otorgados, salvo en lo que respecta a los órganos colegiados de la Institución, como el Consejo de Administración y, en ciertos casos, la Asamblea de Accionistas.

En caso de que, en el futuro, el Administrador Cautelar determine realizar algún ajuste en las designaciones o revocar alguno de los poderes actualmente vigentes, dicha situación será debidamente notificada a las partes involucradas, con la oportunidad y formalidad que corresponda.

Reiteramos que los negocios en los que CIBanco actúa como Representante Común continúan operando con plena validez jurídica y que el marco normativo mexicano ofrece garantías sólidas y suficientes para la protección de sus derechos.

Finalmente, se hace énfasis en que, a la fecha, la Institución no se encuentra incluida en ninguna lista de personas bloqueadas o restringidas, ni por la Unidad de Inteligencia Financiera de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ni por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América.

En consecuencia, no existe impedimento legal o regulatorio que limite la participación de fedatarios públicos en la instrumentación de las transacciones relacionadas con los negocios administrados por esta Institución.

Agradecemos su atención y confianza en este proceso. Reafirmamos nuestro compromiso con la continuidad y cumplimiento de las obligaciones asumidas, y quedamos atentos para atender cualquier duda o requerimiento adicional.

Fecha de Publicación	16 de junio de 2025
Asunto	**XINFRA ANUNCIA LA COMPRA DE SOCIEDADES HUINALÁ**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, TAL Y COMO FUE REVELADO EN LA OFERTA SUBSECUENTE DE XINFRA, EL 5 DE JUNIO DE 2025, SE COMPLETÓ LA ADQUISICIÓN DE 100% DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALÁ S. DE R.L. DE C.V. ("HUINALÁ") Y LA ADQUISICIÓN DEL 100% LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE ENERGÍA DEL CARIBE, S.A. DE C.V. ("EDC"), (HUINALÁ Y EDC EN SU CONJUNTO "SOCIEDADES HUINALÁ").

ACERCA DE XINFRA XINFRA ES UN VEHÍCULO QUE CONSOLIDA ACTIVOS DE INFRAESTRUCTURA EN MÉXICO. XINFRA REPRESENTA UNA PLATAFORMA DIFERENCIADA Y DIVERSIFICADA PARA INVERTIR EN LOS DIFERENTES SUBSECTORES DE INFRAESTRUCTURA EN MÉXICO A TRAVÉS DE ACTIVOS ESTABILIZADOS ADMINISTRADOS POR UN EQUIPO PROFESIONAL Y SOFISTICADO. XINFRA ES ADMINISTRADO POR PROMOTORA MEXPAC S.A. DE C.V., CUYO EQUIPO DIRECTIVO CUENTA, DE MANERA COLECTIVA, CON MÁS DE 100 AÑOS DE EXPERIENCIA EN CAPITAL PRIVADO, SECTOR INFRAESTRUCTURA, BANCA DE INVERSIÓN Y MERCADOS DE CAPITAL. AVISO LEGAL ESTE EVENTO RELEVANTE PUEDE CONTENER CIERTAS ESTIMACIONES SOBRE LOS RESULTADOS Y PERSPECTIVAS DE XINFRA. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, LOS RESULTADOS REALES QUE SE OBTENGAN, PODRÍAN VARIAR DE MANERA SIGNIFICATIVA DE ESTAS ESTIMACIONES. ESTAS PROYECCIONES Y ESTIMACIONES, LAS CUALES SE ELABORARON CON REFERENCIA A UNA FECHA DETERMINADA, NO DEBEN SER CONSIDERADAS COMO UN HECHO.

XINFRA NO TIENE OBLIGACIÓN ALGUNA PARA ACTUALIZAR O REVISAR NINGUNA DE ESTAS PROYECCIONES Y ESTIMACIONES, YA SEA COMO RESULTADO DE NUEVA INFORMACIÓN, FUTUROS ACONTECIMIENTOS Y OTROS EVENTOS ASOCIADOS. ESTE COMUNICADO NO CONSTITUIRÁ UNA OFERTA DE VENTA NI LA SOLICITUD DE UNA OFERTA DE COMPRA. LA VENTA DE ESTOS VALORES NO SE LLEVARÁ A CABO EN NINGÚN ESTADO O JURISDICCIÓN EN EL QUE DICHA OFERTA, SOLICITUD O VENTA SEA ILEGAL SIN QUE MEDIE SU REGISTRO O CALIFICACIÓN DE ACUERDO CON LAS LEYES DE VALORES DE DICHOS ESTADOS O JURISDICCIONES.

Fecha de Publicación	4 de junio de 2025
Asunto	**AVISO CON FINES INFORMATIVOS**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA, EL AVISO CON FINES INFORMATIVOS EN VIRTUD DEL CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Fecha de Publicación	22 de mayo de 2025
Asunto	**RETRANSMISIÓN DE REPORTES ANUALES Y TRIMESTRALES**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, A SOLICITUD DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES ("CNBV"), SE LLEVÓ A CABO LA RETRANSMISIÓN DEL REPORTE ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023 Y EL REPORTE ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024. ADICIONALMENTE, SE RETRANSMITIÓ EL REPORTE TRIMESTRAL CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2024, REPORTE TRIMESTRAL CORRESPONDIENTE AL TERCER TRIMESTRE DE 2024, REPORTE TRIMESTRAL CORRESPONDIENTE AL CUARTO TRIMESTRE DE 2024 (PREVIO Y DICTAMINADO) Y EL REPORTE TRIMESTRAL CORRESPONDIENTE AL PRIMER TRIMESTRE DE 2025.

EN EL ENTENDIDO QUE, LO ANTERIOR, NO TIENE IMPACTO MATERIAL NI SIGNIFICATIVO SOBRE LA INFORMACIÓN Y ESTADOS FINANCIEROS PUBLICADOS CON ANTERIORIDAD; SOLAMENTE AMPLIA LA INFORMACIÓN YA CONTENIDA. POR SU PARTE, LA INFORMACIÓN TRIMESTRAL INCORPORA LA INFORMACIÓN PROFORMA DE LAS SOCIEDADES ELEGIBLES DURANTE EL EJERCICIO 2024.

Fecha de Publicación	14 de mayo de 2025
Asunto	**XINFRA ANUNCIA LA DISTRIBUCIÓN TRIMESTRAL DE $0.2490040968501770 PESOS POR CERTIFICADOS A FAVOR DE LOS TENEDORES DE CBFES SERIE A (XFRA22)**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, EL 22 DE MAYO DE 2025, EFECTUARÁ UNA DISTRIBUCIÓN BAJO EL CONCEPTO DE "REEMBOLSO DE CAPITAL" DE $0.2490040968501770 PESOS POR CBFE SERIE A (XFRA22).

- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE: $105,000,000.00*
- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE POR CBFE: $0.2490040968501770*
- *FECHA DE PAGO: 22 DE MAYO DE 2025*
- *FECHA EX DERECHO: 21 DE MAYO DE 2025*
- *FECHA DE REGISTRO: 21 DE MAYO DE 2025*

DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES EN MATERIA DE FIBRA E, EL FIDUCIARIO EMISIOR NO SE ENCONTRARÁ OBLIGADO A EFECTUAR RETENCIÓN ALGUNA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ("ISR"), SINO QUE SU OBLIGACIÓN SERÁ ÚNICAMENTE INFORMAR AL INDEVAL EL MONTO DE LA DISTRIBUCIÓN DEL PERIODO QUE SE TRATE. LAS RETENCIONES DEL ISR SOBRE LAS DISTRIBUCIONES LAS EFECTUARÁ EL INTERMEDIARIO FINANCIERO QUE TENGA EN CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE CADA CBFE DE ACUERDO CON LAS CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR INDEVAL, DE CONFORMIDAD CON EL RÉGIMEN FISCAL A CADA TENEDOR DE CBFES.

Fecha de Publicación	04 de abril de 2025
Asunto	**XINFRA ANUNCIA EL CIERRE DE OPERACIONES DE COBERTURA**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, CONCERTÓ UNA OPERACIÓN DE COBERTURA DE TIPO DE CAMBIO A TRAVÉS DE LA VENTA FORWARD DE DÓLARES EN POSICIÓN PROPIA POR UN MONTO NOCIONAL TOTAL EN USD DE 750,000.00 A UN PLAZO MÁXIMO DE 334 DÍAS.

Fecha de Publicación	
Asunto	
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DEFIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DEINVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERONEMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, SE LLEGÓ A UN ACUERDO CON EL SISTEMA OPERADOR DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA ("SOAPAP") QUE DERIVÓ EN LA FIRMA DE LA TERCERA MODIFICACIÓN AL TÍTULO DE CONCESIÓN OTORGADO A CONCESIONES INTEGRALES, S.A. DE C.V., PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO, SANEAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES, EN EL MUNICIPIO DE PUEBLA, ASÍ COMO EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL QUE SE INDICA EN LOS MUNICIPIOS DE CUAUTLANCINGO, SAN ANDRÉS CHOLULA, SAN PEDRO CHOLULA Y AMOZOC, LO QUE PERMITIRÁ FORTALECER LAS ACCIONES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO EN LA ENTIDAD.

Fecha de Publicación	11 de marzo de 2025
Asunto	**XINFRA ANUNCIA LA DISTRIBUCIÓN TRIMESTRAL DE $0.2490040968501770 PESOS POR CERTIFICADOS A FAVOR DE LOS TENEDORES DE CBFES SERIE A (XFRA22)**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, EL 20 DE MARZO DE 2025, EFECTUARÁ UNA DISTRIBUCIÓN BAJO EL CONCEPTO DE "REEMBOLSO DE CAPITAL" DE $0.2490040968501770 PESOS POR CBFE SERIE A (XFRA22).

- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE: $105,000,000.00*
- *MONTO DEL REEMBOLSO DE CAPITAL QUE DISTRIBUYE POR CBFE: $0.2490040968501770*
- *FECHA DE PAGO: 20 DE MARZO DE 2025*
- *FECHA EX DERECHO: 19 DE MARZO DE 2025.*
- *FECHA DE REGISTRO: 19 DE MARZO DE 2025DE 2024*

DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES EN MATERIA DE FIBRA E, EL FIDUCIARIO EMISIOR NO SE ENCONTRARÁ OBLIGADO A EFECTUAR RETENCIÓN ALGUNA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ("ISR"), SINO QUE SU OBLIGACIÓN SERÁ ÚNICAMENTE INFORMAR AL INDEVAL EL MONTO DE LA DISTRIBUCIÓN DEL PERIODO QUE SE TRATE. LAS RETENCIONES DEL ISR SOBRE LAS DISTRIBUCIONES LAS EFECTUARÁ EL INTERMEDIARIO FINANCIERO QUE TENGA EN CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE CADA CBFE DE ACUERDO CON LAS CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR INDEVAL, DE CONFORMIDAD CON EL RÉGIMEN FISCAL A CADA TENEDOR DE CBFES

Fecha de Publicación	07 de marzo de 2025
Asunto	**XINFRA ANUNCIA EL CIERRE DE OPERACIONES DE COBERTURA**
Evento Relevante	

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO F/4640 (EL FIDEICOMISO), BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA XFRA 22 Y XFRA 22-2, A PETICIÓN DE PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V., ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE, SE CONCERTARON OCHO OPERACIONES DE COBERTURA DE TIPO DE CAMBIO A TRAVÉS DE LA VENTA FORWARD DE DÓLARES EN POSICIÓN PROPIA POR UN MONTO NOCIONAL TOTAL EN USD DE 6,000,000.00 A UN PLAZO MÁXIMO DE 302 DÍAS.

Durante el ejercicio 2025 no se presentaron eventos como fusiones o ventas de activos, ni cambios en la forma de administrar el negocio, tampoco cambios en los productos y servicios ofrecidos, ni cambios en la denominación social, concurso mercantil o quiebra, procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre la situación financiera de la emisora, efecto de leyes y disposiciones gubernamentales sobre el desarrollo del negocio, y eventos de naturaleza similar.

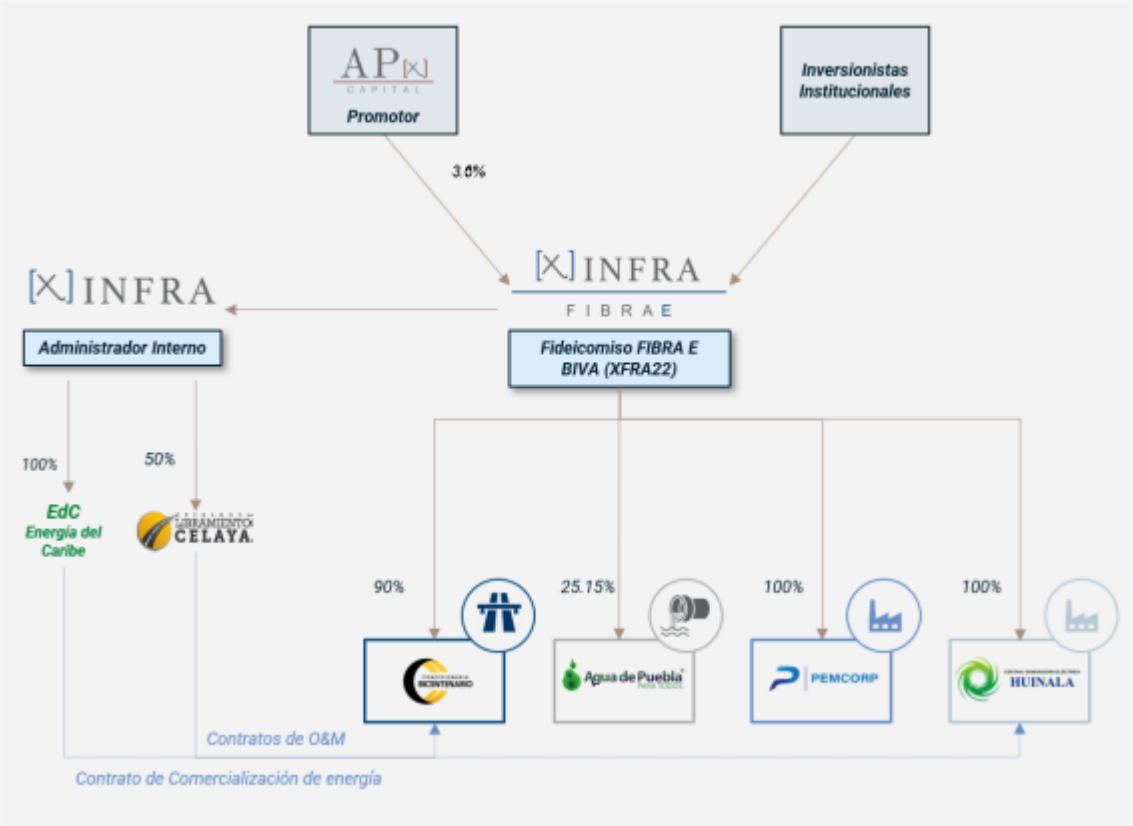
Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones

A la fecha del presente se encuentran en circulación 679,104,513 CBFEs Serie A y están emitidos y pagados 100 CBFEs Serie B. El Fideicomiso se hizo titular del (a) el 90% del capital social de Concesionaria Bicentenario, (b) el 99.9% del capital social del Administrador Interno, quien, a su vez, tiene una participación del 50% en OLIC, la sociedad operadora de Concesionaria Bicentenario e indirectamente el 100% de EdC, (c) el 100% del capital social de PemCorp y el 40% del capital social de PemCorp Energy, el (d) el 25.15% del capital social de Agua de Puebla; y (e) el 100% del capital social de Huinalá (que en conjunto con EdC representan Sociedades Huinalá)

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene las inversiones realizadas en su Oferta inicial y en sus Ofertas Subsecuentes, a la fecha no se han realizado inversiones adicionales. Al 31 de diciembre de 2025, el valor de la inversión en subsidiarias a valor razonable asciende a $114,792.1 millones de pesos.

A continuación, un esquema de las inversiones del Fideicomiso a la fecha del reporte:

Estructura Corporativa



(1) Con base en la sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso, la coinversión del Promotor será de, por lo menos, 2% de los CBFEs Serie A colocados por el Fiduciario (incluyendo la Oferta)
(2) El Administrador Interno del vehículo suscribe/supervisa contratos de EPC, administración, operación y mantenimiento. Se encarga de la gestión de la Fibra E

Ofertas públicas para tomar el control de otras compañías

El pasado 2 de junio del 2025 tuvo lugar la segunda oferta pública subsecuente de certificados bursátiles de inversión en energía e infraestructura, a través de la cual el Fideicomiso Xinfra emitió 257,424,704 CBFEs por un monto total de $5,148.5 millones de pesos, cuyo destino fue la adquisición de 100% del capital social de Central Generadora Eléctrica Huinalá S. de R.L. de C.V. y el 100% del capital social de Energía del Caribe, S.A., (en su conjunto “Sociedades Huinalá”) empresas que constituyen una planta de generación de energía eléctrica a ciclo combinado de 142 MW ubicada en el Parque Industrial ProPark en Pesquería, Nuevo León, México.

Estructura de la operación:

2) El Fideicomiso

b) Estructura de la Operación

Inicialmente, el Patrimonio del Fideicomiso se integró por las acciones representativas del capital social de (i) Concesionaria Bicentenario, una sociedad de propósito específico constituida bajo las leyes de México en forma de sociedad anónima de capital, con el objeto de ser titular de la Concesión Libramiento de Celaya; y (ii) el Administrador Interno, una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de los México, quien a su vez, es propietario del 50% las acciones de OLIC. A través de una Oferta Subsecuente, que tuvo lugar el 18 de abril del 2024, el Fideicomiso adquirió (iii) el 100% del capital social de PemCorp y el 40% del capital social de PemCorp Energy, así como del (iv) el 25.15% del capital social de Agua de Puebla. El 4 de junio del 2025 tuvo lugar una segunda Oferta Subsecuente a través de la cual se captaron recursos para la adquisición del 100% del capital social de Huinalá (que en conjunto con EdC representan Sociedades Huinalá).

Para una explicación descriptiva y esquemática de las operaciones de inversión en activos del Fideicomiso favor de referir se a la sección "*[XBRL]Historia y desarrollo del fideicomiso. – Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones" del presente Reporte Anual.

Los CBFEs no representan un crédito a cargo del Fideicomiso, por lo tanto, éstos no contarán con calificación crediticia expedida por una agencia calificadora autorizada de conformidad con la Circular Única.

(i) Actividad Principal

Respecto de las Sociedades Promovidas, así como de las sociedades elegibles que forman parte de la oferta subsecuente, a continuación, se describe su actividad principal:

El Administrador Interno

El Fideicomiso es titular de alrededor del 99.9% del capital social del Administrador Interno. El Administrador Interno es una persona moral mexicana, residente en México para efectos fiscales y con antecedes de operación y resultados limitados. Su única actividad es la gestión y administración de los activos en los que el Fideicomiso tiene participación, operando bajo el Contrato de Administración Interna.

Concesionaria Bicentenario

El activo principal de Concesionaria Bicentenario es la Concesión Libramiento de Celaya otorgada por el Gobierno del Estado de Guanajuato con fecha del 1 de julio de 2010 y un plazo original de 30 años para (i) construir, operar, explotar, administrar y conservar el Libramiento Sur de Celaya, que consiste de 16.45 km, inicia el Entronque La Laja (km 0+000) y termina en el entronque Crespo (km 16+450), ambos cruces con la carretera federal libre de peaje no. 45 Querétaro – Irapuato; y (ii) diseñar, construir, operar, explotar, conservar y mantener el Libramiento Nororiente de Celaya que consiste un tramo carretero de cuota tipo A2 con una longitud de 12.93 km, que inicia en el entronque a desnivel La Laja (kilómetro 0+000) en el cruce con la carretera federal libre de peaje no. 45 Querétaro – Irapuato, y termina en el entronque San Miguel (kilómetro 12+930) en el cruce con la carretera estatal Celaya – San Miguel de Allende.

El Título de Concesión Libramiento de Celaya ha tenido dos modificaciones de fechas 28 de julio de 2010, 30 de mayo de 2014 y 29 de septiembre de 2023, respectivamente, habiéndose extendido el plazo original de la concesión por doce años adicionales, para concluir en junio de 2052.

Agua de Puebla

El proyecto consiste en la prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, en el Municipio de Puebla, así como en la circunscripción territorial de los Municipios de Cuautlancingo, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Amozoc, la ampliación, acondicionamiento, mantenimiento, operación y administración de la infraestructura; y, la prestación del servicio de saneamiento de aguas residuales al municipio de Tlaltenango a través del Título de Concesión otorgado por el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP) a favor de Concesiones Integrales, S.A de C.V.

Agua de Puebla integra el sistema para la prestación del servicio público de agua potable, drenaje y saneamiento en el Municipio de Puebla y 5 municipios conurbados, con una población estimada para la zona de cobertura superior a los 1.8 millones de habitantes.

El servicio de agua potable es prestado a través de una infraestructura que abarca 211 pozos en operación, una red de conducción de 383 kilómetros y 3,670 kilómetros de distribución, además de 211 tanques de almacenamiento, 117 estaciones de rebombeo, 6 plantas potabilizadoras, por su parte para el servicio de drenaje y saneamiento se cuenta con una red de drenaje de 4,136 km y 6 plantas de tratamiento de aguas residuales.

PemCorp

El proyecto consiste en una central de generación de energía eléctrica de ciclo simple a través de gas natural de aproximadamente 131.7 megavatios (MW) ubicada en el Parque Industrial ProPark en Pesquería, Nuevo León, México (la "Central Eléctrica") propiedad de PemCorp, en su calidad de generador. La Central Eléctrica cuenta con siete motores de gas de combustión interna de aproximadamente 18.8 MW provistos y operados por Wärtsilä con una vida útil de 40 años, y un sistema para almacenar energía con baterías instalado (BESS) de 12 MW. PemCorp, como generador, celebró un contrato de transporte de gas natural a 20 años con el gasoducto Mier – Monterrey, propiedad de Kinder Morgan, cuyo objeto es el suministro de gas natural requerido para operar la Central Eléctrica.

La Central Eléctrica propiedad de PemCorp, en su calidad de generador, opera al amparo de un permiso de generación de energía eléctrica bajo el esquema de Abasto Aislado otorgado por la CRE en septiembre de 2017 (el "Permiso de Generación") a PemCorp Energy, en su calidad de permisionaria. El Permiso de Generación tiene una vigencia de 30 años; es decir, con vencimiento en septiembre de 2047.

En este sentido, de conformidad con el esquema de Abasto Aislado, PemCorp es el propietario de la Central Eléctrica y de los activos propios para la generación de energía eléctrica, mientras que PemCorp Energy es el titular del Permiso de Generación.

PemCorp, como vendedor, y Pemcorp Energy, como titular del Permiso de Generación, celebraron un contrato de compraventa de energía (PPA) con KIA y Hyundai, como consumidores, que incluye un aumento anual fijo del precio de la capacidad del 5% hasta 2038. El PPA está contratado en dólares con vencimiento en 2038 y, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones derivadas del plan de resiliencia mencionado más adelante, a abril de 2046 con pagos de capacidad de take-or-pay; es decir, de compra garantizada, y opción de comprar energía a un precio pass-through, con traslado de costos al consumidor. El régimen de Abasto Aislado otorga a PemCorp la facultad de entregar la energía generada directamente a través de una línea de transmisión de 12.5 km y 115 kV que conecta a la Central Eléctrica con la planta de producción de Hyundai y KIA, sin la intervención de un proveedor, lo cual permite a los consumidores finales contar con servicio de energía eléctrico sin la necesidad de estar interconectados con el operador de la Red Nacional de Transmisión.

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALA

Sociedades Huinalá

El proyecto consiste en planta es una central de generación eléctrica de ciclo combinado que cuenta con dos permisos otorgados por la CRE, consistentes en: (i) el Permiso de Exportación; y (ii) el Permiso de Generación, y cuenta con siete motores de gas de combustión interna de 18.7 MW cada uno provistos, operados y mantenidos por Wärtsilä con una vida útil de más de 40 años, así como una turbina de vapor de 11.6 MW y una torre de enfriamiento.

Para efectuar la generación de energía, el activo cuenta con un acuerdo de compra y venta de gas natural tanto con Kinder Morgan como con Rainbow Energy Marketing Corporation. Adicionalmente, el activo cuenta con un contrato de transporte de gas natural a 15 años con el Gasoducto Mier - Monterrey, cuya propiedad y operación es de Kinder Morgan.

Huinalá, a través de la planta de generación, procesa y transforma el gas natural en electricidad para su entrega a EdC. La electricidad es exportada por Huinalá e importada a Guatemala por EdC a través de un contrato de procesamiento, transformación y entrega de energía eléctrica, celebrado entre Huinalá y EdC, de fecha 24 de junio de 2016 y vigente hasta el 31 de julio de 2031.

EdC, a su vez, vende la energía a las siguientes empresas de distribución ubicadas en Guatemala (i) EEGSA y (ii) Energuate (a través de sus subsidiarias (a) DEORSA y (b) DEOCSA mediante cuatro contratos de suministro de energía que se describen a continuación con vigencia de 15 años cada uno y sujetos a una posible extensión por 5 años adicionales, por una capacidad agregada de 120.15 MW; en el entendido que los 22.5 MW de capacidad restantes están disponibles para su venta en México en el mercado eléctrico mayorista, según el precio que determine el Centro Nacional de Control de Energía.

Para vender la energía, EdC mantiene los siguientes PPAs.

(i) Dos PPAs con EEGSA (cuya entidad matriz es Threelands Energy); y
(ii) Dos PPAs con Energuate (cuya entidad matriz es EPM) a través de sus subsidiarias (uno con DEORSA y otro con DEOCSA).

La planta de generación está conectada a las redes de transmisión de México y Guatemala y cuenta con los permisos necesarios en ambos países para despachar energía y recibir ventas adicionales de energía y capacidad. Sin embargo, la mayoría de su energía eléctrica es suministrada a Guatemala (120.15 MW de 142 MW).

Asimismo, la planta vende aproximadamente 10 MW de potencia a un suministrador calificado, de conformidad con cierto contrato marco de cobertura eléctrica celebrado entre Huinalá y dicho suministrador calificado, con fecha 3 de mayo de 2024, con vigencia de tres años y renovaciones automáticas por periodos sucesivos de un año.

El proyecto es administrado, mantenido y operado a través de (i) dos contratos celebrados con Wärtsilä el 5 de mayo de 2022 consistentes en (a) un contrato de operación y mantenimiento (*operation and maintenance agreement*) conforme al cual Wärtsilä es responsable de la explotación y el mantenimiento del proyecto, y (b) un contrato de mantenimiento de motores (*generator set maintenance agreemeent*) conforme al cual Wärtsilä es responsable del suministro de piezas y mano de obra respecto a los motores y la turbina de vapor; y (ii) dos contratos de servicios de personal celebrados entre Stream Asset Management, S.A.P.I. de C.V. con cada una de EdC y Huinalá, de fecha 1 de enero de 2021 y 1 de septiembre de 2020, respectivamente.

(ii) Canales de distribución

El Fideicomiso, en su carácter de Fibra-E y tenedor de acciones, no realiza actividades operativas de manera directa y no requiere de canales de distribución de forma directa. Las operaciones son desarrolladas por las Sociedades Elegibles, las cuales, por la naturaleza de las actividades desarrolladas dentro del marco del título de concesión de las que son titulares, tampoco requieren o requerirán de canales de distribución. Lo anterior, toda vez que dichas actividades consisten principalmente en la construcción, operación, explotación y mantenimiento de vías de comunicación.

Sectores en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir (energía o infraestructura):

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (Fibra-E) que busca obtener capital por medio de una oferta pública de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, o bien, derechos fideicomisarios sobre las mismas, que formen parte del sector de infraestructura en México y que cumplan con los criterios y características de adquisición objetivo, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

El Fideicomiso se enfoca en la inversión en el sector de infraestructura en México.

La propuesta de valor del Fideicomiso consiste en ofrecer a sus inversionistas acceso al flujo generado por activos de energía e infraestructura propiedad de u operados por Concesionaria Bicentenario y las demás Sociedades Elegibles en las que pueda invertir en el futuro.

Las Sociedades Elegibles y sus socios o accionistas deberán ser personas morales mexicanas que cumplan con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, con independencia de que dicha situación se estructure y ocurra como parte del proceso de adquisición de participaciones, directas o indirectas en Sociedades Elegibles. Buscaremos principalmente Sociedades Elegibles (i) propietarias de activos estabilizados en México, (ii) cuyos ingresos provengan parcial o totalmente de contratos regulados o respaldados por concesiones, licencias o permisos, (iii) que cuenten con una demanda relativamente inelástica, (iv) que tengan por lo menos un año de operación y (v) que participen en la planeación, diseño, construcción, desarrollo, operación y mantenimiento de activos de energía y/o activos de infraestructura en los sectores que se enlistan a continuación:

(a) Comunicaciones y Transportes

Enfoque: incluye, sin limitación, la operación, construcción, rehabilitación, ampliación y/o mantenimiento de carreteras, puentes, túneles, vías férreas, instalaciones portuarias y aeroportuarias de carga y de pasajeros.

Atributos favorables: concesiones carreteras con retornos garantizados, precios indexados y plazos atractivos, respaldadas por un marco regulatorio maduro y sólido.

(b) Hídrico

Enfoque: incluye, sin limitación, operación, mantenimiento y/o construcción de presas, pozos, centros de bombeo, acueductos, centros de almacenamiento de agua, plantas de potabilización y/o desalinizadoras, suministro de agua en bloque, almacenamiento elevado, red de distribución y medición, sistema de alcantarillado, desagüe y recolección, fosas sépticas, infraestructura para enfrentar inundaciones y plantas de saneamiento o tratamiento de descargas y desechos residuales, así como concesiones integrales.

Atributos favorables: sector poco desarrollado y prioritario para la actual administración del Gobierno Federal y la falta de infraestructura, particularmente en poblaciones en crecimiento.

(c) Electricidad

Enfoque: incluye, sin limitación, la operación, mantenimiento y/o construcción de plantas de generación, tales como parques eólicos, parques fotovoltaicos, centrales hidroeléctricas, campos geotérmicos, plantas de cogeneración y de ciclo combinado.

Atributos favorables: un marco normativo que combina las mejores prácticas internacionales y un amplio potencial de crecimiento a través del mercado eléctrico mayorista.

(d) Hidrocarburos

Enfoque: incluyendo, sin limitación, tratamiento, refinación, enajenación, comercialización, transporte y almacenamiento de petróleo, procesamiento, compresión, licuefacción, descompresión y regasificación; así como el transporte, almacenamiento y distribución de gas natural; transporte, almacenamiento, distribución, comercialización de petrolíferos y el transporte por ducto y el almacenamiento que se encuentre vinculado a ductos de petroquímicos, así como el tratamiento, mezclado, procesamiento, conversión y transporte de petrolíferos y petroquímicos o cualquier producto derivado del petróleo o gas natural, salvo la enajenación, comercialización y expendio de los mismos, incluyendo transporte, almacenamiento y distribución de hidrocarburos.

Atributos favorables: el momento coyuntural de la industria, que podría resultar en adquisiciones oportunistas, el rol estratégico de los gasoductos en el desarrollo y la escasez de inversión privada en materia de almacenamiento y distribución de hidrocarburos.

(e) Infraestructura Social

Enfoque: incluye, sin limitación, operación, mantenimiento y/o construcción de centros de salud pública.

Atributos favorables: sector poco explorado, con demanda creciente representando oportunidades de inversión y concesiones gubernamentales con ingresos presupuestales de entidades como IMSS e ISSSTE.

Además de pertenecer a los sectores anteriormente mencionados, nuestro Equipo de Administración buscará identificar Sociedades Elegibles que tengan las siguientes características:

- operación de al menos 12 meses anteriores a la fecha de adquisición, lo que permitiría tener acceso a flujos de efectivo estabilizados y predecibles;
- flexibilidad en la gestión operativa de los activos, tal que, en su caso, permita aumentar los ingresos y lograr eficiencia en los costos operativos asociados, para maximizar la rentabilidad del activo en el largo plazo;
- estructuras de capital subóptimas que le permitan al Equipo de Administración implementar reestructuras financieras de las empresas operadoras de los activos, cuando resulte necesario, tal que se optimice el uso de capital;

- activos con potencial de crecimiento a través del desarrollo de activos o servicios complementarios, como pueden ser ampliaciones en un parque eólico, infraestructura auxiliar en carreteras, entre otros;
- Sociedades Elegibles en las que exista oportunidad de mejora mediante la sustitución o mejora del equipo y prácticas administrativas;
- activos que pudieran compartir atributos tales que permitan obtener múltiples eficiencias las cuales se traduzcan en sinergias;
- activos que, además de cumplir con alguno(s) de los puntos anteriores, representen una oportunidad única de negocio, ya sea por su valuación, contexto económico, o potencial de generación para el Fideicomiso; y
- preferencia por proyectos sustentables, que contribuyan a mejorar las condiciones ambientales, fomenten el desarrollo social o mejoren la calidad de vida.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca, ni hemos celebrado contratos relevantes distintos de aquellos relacionados con la Oferta Pública, salvo el indicado en el párrafo siguiente. El Administrador Interno es titular de la marca [X]infra Fibra E.

Principales clientes:

(iii) Principales Clientes

Los clientes de la concesión carretera de COBI son el público en general, que utiliza las vías concesionadas correspondientes, y las Autoridades Gubernamentales que participan en la concesión carretera, respectivamente.

Concesiones Integrales consiste en un Título de Concesión para dar servicio de toda la cadena hídrica – extracción, potabilización y almacenamiento hasta el suministro, tratamiento y disposición de aguas residuales – a lo largo de la Ciudad de Puebla y la zona conurbada. La compañía provee servicios bajo dos categorías, residencial y no-residencial la cual incluye los sectores comercial e industrial.

Pemcorp tienen un contrato de compraventa de energía (PPA), de 100 MW a una tensión de 115 kilovoltios (kV), con Kia Motors México (KMM) por 55 MW; y Hyundai Engineering México (HEM) por 45 MW. El PPA está denominado en dólares americanos (US $), con plazo original de 20 años (vencimiento en septiembre de 2038).

Por su parte, Sociedades Huinalá vende energía a las siguientes empresas de distribución ubicadas en Guatemala (i) EEGSA y (ii) Energuate (a través de sus subsidiarias (a) DEORSA y (b) DEOCSA mediante cuatro contratos de suministro de energía que se describen a continuación con vigencia de 15 años cada uno y sujetos a una posible extensión por 5 años adicionales, por una capacidad agregada de 120.15 MW; en el entendido que los 22.5 MW de capacidad restantes están disponibles para su venta en México en el mercado eléctrico mayorista, según el precio que determine el Centro Nacional de Control de Energía.

No existe dependencia del Fideicomiso con alguno o varios clientes, entendiéndose que existe dependencia cuando la pérdida de estos afectaría de forma adversa los resultados de operación o la situación financiera del Fideicomiso. Las ventas a ningún cliente del Fideicomiso representan el 10% o más del total de ventas consolidadas del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene clientes, las operaciones se llevan a cabo de manera directa.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

(iii) Legislación aplicable y situación tributaria

El Fideicomiso, al ser un fideicomiso emisor de CBFEs, está sujeto a un marco regulatorio complejo que incluye, de manera enunciativa más no limitativa, a los siguientes ordenamientos: la LGTOC, la LMV y la Circular Única, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

El Fiduciario es una entidad sujeta a la legislación aplicable a las instituciones de banca múltiple en México, como lo es la Ley de Instituciones de Crédito. Además, se encuentra sujeto a las disposiciones aplicables a los contratos de fideicomisos contenidas en la Ley Aplicable, incluyendo la LGTOC y las circulares publicadas por Banco de México.

En materia fiscal, las Sociedades Elegibles, el Fideicomiso y los Tenedores se sujetarán a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

Adicionalmente, las principales leyes que rigen a COBI, según sea el caso, incluyen, entre otras:

- La Ley de Caminos, cuyo objeto es, entre otros, regular la construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento de los caminos, carreteras y puentes de jurisdicción federal, que constituyen vías generales de comunicación;
- la Ley General de Bienes Nacionales, cuyos principales objetivos consisten en (i) determinar los bienes que integran el patrimonio nacional, (ii) establecer el régimen aplicable a los bienes del dominio público y los inmuebles pertenecientes a los organismos públicos descentralizados, (iii) establecer los lineamientos para la adquisición, administración, control, vigilancia y enajenación de los bienes federales y aquellos bienes estatales que no estén expresamente sujetos a la legislación local, y (iv) establecer los lineamientos para la valuación y el avalúo de los bienes pertenecientes a la nación; y
- la Ley de concesiones de Servicios e Infraestructura Pública para el Estado de Guanajuato, la cual tiene por objeto regular la facultad del Ejecutivo del Estado para: (i) otorgar a los particulares la concesión para la prestación de servicios públicos a cargo del Ejecutivo del Estado; y (ii) otorgar a los particulares la concesión para el diseño, construcción, conservación, operación, uso, explotación, mantenimiento o aprovechamiento de infraestructura pública.

Para el caso de Concesiones Integrales las principales leyes que regulan son las siguientes:

- Ley del Agua para el Estado de Puebla, esta ley es el marco legal fundamental que regula la planeación, administración, explotación, uso, aprovechamiento y preservación del agua en el estado. Establece las responsabilidades de las autoridades estatales y municipales, así como de los sectores privado y social, en la gestión de los recursos hídricos
- Normas Oficiales Mexicanas (NOM), se establecen los límites permisibles de calidad establecidos aplicables las más relevantes podrían ser la NOM-127-SSA1-1994 Establece los límites permisibles de calidad y los tratamientos de potabilización del agua para uso y consumo humano. NOM-001-SEMARNAT-2021: Define los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación.

En el caso de Pemcorp las principales leyes que regulan son las siguientes:

- Reglamento de la Ley de la Industria Eléctrica, detalla los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para su aplicación. Especifica los requisitos para la obtención de permisos, interconexión y operación de los generadores y suministradores de electricidad. También establece los estándares técnicos y de seguridad que deben cumplirse en la operación del sistema eléctrico para garantizar su eficiencia y confiabilidad.
- Ley del Sector Eléctrico. El 4 de febrero de 2025, el Poder Ejecutivo presentó ante la Cámara de Senadores la iniciativa con el proyecto de decreto para expedir la nueva Ley del Sector Eléctrico, (entrando en vigor en marzo de 2025) continúa estableciendo reglas para la generación, transmisión, distribución y comercialización de electricidad, permitiendo la participación del sector privado en la generación y suministro de energía y abroga la Ley de la Industria Eléctrica. Es importante señalar que, la Ley del sector eléctrico establece en sus transitorios que, todos los permisos, contratos y actos administrativos otorgados bajo la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica (“LSPEE”) continúan surtiendo sus efectos hasta la terminación de su vigencia, rigiéndose conforme a los términos en los que fueron otorgados bajo la LSPEE y a las disposiciones vigentes al momento de su formalización; sin que puedan ser prorrogados una vez concluida su vigencia y todos los permisos, contratos y actos administrativos otorgados bajo la LIE continúan surtiendo sus efectos hasta la terminación de su vigencia, rigiéndose conforme a los términos en los que fueron otorgados bajo la LIE y a las disposiciones vigentes al momento de su formalización; sin que puedan ser prorrogados una vez concluida su vigencia.
-
- Acuerdo A/049/2017 de la Comisión Reguladora de Energía, define en qué casos un usuario puede generar electricidad exclusivamente para su propio consumo sin necesidad de participar en el mercado eléctrico mayorista. Además, describe las condiciones bajo las cuales opera el Abasto Aislado, es decir, la generación de electricidad para consumo propio sin estar conectado a la red de transmisión o distribución. El acuerdo aclara que las plantas de Abasto Aislado no pueden vender energía a terceros, salvo en casos autorizados por la CRE.
- También resultándole aplicable en cuanto a materia energética las siguientes leyes, también publicadas en marzo 2025, la Ley del Sector Eléctrico; la Ley de la Empresa Pública del Estado, Comisión Federal de Electricidad; la Ley de Planeación y Transición Energética; la Ley de Geotermia; la Ley de la Comisión Nacional de Energía; la Ley de la Empresa Pública del Estado, Petróleos Mexicanos; la Ley del Sector Hidrocarburos; la Ley de Biocombustibles;

En el caso de Sociedades Huinalá las principales leyes que regulan son las siguientes:

- Ley del Sector Eléctrico. El 4 de febrero de 2025, el Poder Ejecutivo presentó ante la Cámara de Senadores la iniciativa con el proyecto de decreto para expedir la nueva Ley del Sector Eléctrico, (entrando en vigor en marzo de 2025) continúa estableciendo reglas para la generación, transmisión, distribución y comercialización de electricidad, permitiendo la participación del sector privado en la generación y suministro de energía y abroga la Ley de la Industria Eléctrica. Es importante señalar que, la Ley del sector eléctrico establece en sus transitorios que, todos los permisos, contratos y actos administrativos otorgados bajo la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica ("LSPEE") continúan surtiendo sus efectos hasta la terminación de su vigencia, rigiéndose conforme a los términos en los que fueron otorgados bajo la LSPEE y a las disposiciones vigentes al momento de su formalización; sin que puedan ser prorrogados una vez concluida su vigencia y todos los permisos, contratos y actos administrativos otorgados bajo la LIE continúan surtiendo sus efectos hasta la terminación de su vigencia, rigiéndose conforme a los términos en los que fueron otorgados bajo la LIE y a las disposiciones vigentes al momento de su formalización; sin que puedan ser prorrogados una vez concluida su vigencia.
- Ley General de Electricidad (Decreto No. 93-96) Es la base del marco regulatorio del sector eléctrico guatemalteco. Establece un modelo de competencia que promueve la eficiencia y la inversión privada en infraestructura energética
- Ley de Incentivos para el Desarrollo de Proyectos de Energía Renovable (Decreto No. 52-2003) Fomenta la inversión en fuentes renovables mediante exenciones fiscales y otros beneficios.
- Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente (Decreto No. 68-86) Regula los aspectos ambientales de los proyectos energéticos, incluyendo evaluaciones de impacto ambiental.

En temas de medio ambiente y calentamiento global las entidades elegibles con concesiones tienen que atender a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Esta ley establece las bases para la preservación, restauración y protección del medio ambiente en el país. Es el marco legal que rige la política ambiental y define los principios para el desarrollo sustentable.

Además, en la Ley General del Cambio Climático y el Acuerdo por el que se establecen las bases preliminares del Programa de Prueba del Sistema de Comercio de Emisiones. Dichas disposiciones regulan el Sistema de Comercio de Emisiones, en el cual participa Pemocorp.

Recursos humanos:

(iii) Recursos Humanos

En el periodo que se reporta, el Fideicomiso no cuenta con empleados, ni ha contratado empleados temporales ni empleados afiliados a un sindicato. Todos los servicios de personal son prestados a través del Administrador Interno.

Información de mercado:

(iii) Desempeño Ambiental

A la fecha, el Fideicomiso no ha implementado políticas ambientales. Asimismo, a la fecha (i) no se pretende instalar un sistema de administración ambiental ni programa alguno para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales y (ii) el Fideicomiso no cuenta con certificado o reconocimiento ambiental alguno.

No obstante lo anterior, dado el impacto positivo que tienen las inversiones sustentables en distintos ámbitos económico-sociales, planeamos dar prioridad a aquellas inversiones que cumplan con este criterio. Planeamos hacer de la sustentabilidad una pieza integral en la evaluación de los activos a ser adquiridos y el manejo del riesgo; descartando aquellos activos que presenten un alto riesgo relativo a la sustentabilidad, como productoras de carbón térmico; fortaleciendo nuestro compromiso con la sustentabilidad y la transparencia en nuestras actividades de inversión.

Tenemos el firme compromiso de promover una administración y cultura alineada a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas, con particular atención a los objetivos 3, 5, 6, 7, 9 y 12. Buscaremos incorporar las mejores prácticas ambientales, sociales y de gobernanza corporativa en la gestión de activos (ESG), generando valor a los inversionistas.

Los ODS señalados en el párrafo precedente tienen las siguientes metas específicas:

Salud y Bienestar

- Reducción de muertes y lesiones por accidentes de trafico
- Reducir la mortalidad prematura por enfermedades no transmisibles mediante la prevención y el tratamiento

Igualdad de Género

- Velar por la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades de liderazgo a todos los niveles de la adopción de decisiones en la vida política, económica y pública

Agua Limpia y Saneamiento

- Mejorar la calidad del agua mediante diversos factores
- Apoyar y fortalecer la participación de las comunidades locales en la mejora de la gestión del agua y el saneamiento

Energía Asequible y No Contaminante

- Duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética
- Aumentar sustancialmente el porcentaje de la energía renovable en el conjunto de fuentes de energía

Industria, Innovación e Infraestructura

- Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, así como mejorar la infraestructura para que sea sostenible

Producción y Consumo Responsables

- Disminuir de manera sustancial la generación de desechos mediante políticas de prevención, reducción, reciclaje y reutilización

En este contexto, también promoveremos como marco general de actuación, los Principios de Inversión Responsable (UNPRI), previendo desarrollar e instrumentar gradualmente una estrategia bajo cuatro pilares:

1. Política de inversión y selección de activos con criterios ESG.
2. Generación de valor social en las comunidades donde operan nuestros activos, así como para clientes y usuarios.
3. Incorporación de elementos amigables con el medio ambiente en la gestión de infraestructura
4. Gobierno corporativo y prácticas laborales alineadas a nuestra visión ESG

Por su parte, las operaciones de las Sociedades Elegibles Operativas están sujetas, entre otras disposiciones legales aplicables, a la LGEEPA y sus reglamentos, la Ley de Residuos y sus reglamentos, la Ley Forestal, la Ley de Aguas y su reglamento, la Ley General de Bienes Nacionales y sus reglamentos, el Reglamento para el Transporte Terrestre de Materiales y Residuos Peligrosos, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido, las diversas Normas Oficiales Mexicanas relacionadas a la operación de las Sociedades Elegibles Operativas y una gran cantidad de leyes y reglamentos de carácter tanto estatal como municipal aplicables a las jurisdicciones donde se ubican o pueden llegar a ubicarse sus proyectos e instalaciones (en conjunto la “Legislación Ambiental”).

La autoridad a cargo de los aspectos ambientales es la SEMARNAT, la cual está encargada de supervisar el cumplimiento de la Legislación Ambiental a través de la PROFEPA.

La LGEEPA establece el marco legal aplicable a los procedimientos en caso de evaluación de impacto ambiental. El Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental de la LGEEPA, regula el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de un proyecto específico, a través del cual la SEMARNAT autoriza, condiciona o niega la construcción y operación de cada proyecto debido a impactos negativos al ambiente.

La Ley de Residuos regula la generación y gestión de residuos y materiales peligrosos, así como la liberación de contaminantes al subsuelo.

Los proyectos de las Sociedades Elegibles Operativas afectan o pueden llegar a afectar áreas naturales protegidas por la SEMARNAT y/o por las autoridades ambientales locales en cuestión y en ocasiones requieren la remoción de árboles y demás vegetación. Por lo tanto, las autorizaciones de impacto ambiental requieren que las Sociedades Elegibles Operativas cumplan con ciertas condiciones y reglas durante la construcción y operación de los proyectos y vías concesionadas respectivas. Las condiciones y reglas aplicables dependerán de las características, escala y ubicación, entre otros factores, del proyecto en concreto y podrán incluir requisitos de obtener y presentar documentación e información compleja y sustancial, incluyendo, entre otros, estudios y manifestaciones de riesgos e impactos ambientales, con finalidades como identificar los efectos que puede ocasionar una obra o actividad sobre el medio ambiente y las medidas preventivas que podrían minimizar dichos efectos negativos producidos por la ejecución de las obras o actividades; así como documentación corporativa de los participantes y términos del proyecto.

El incumplimiento a lo establecido en las leyes, los reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas aplicables en materia ambiental puede dar lugar a la imposición de multas o sanciones administrativas, a la revocación de autorizaciones, concesiones licencias, permisos o registros, arrestos administrativos, la confiscación del equipo contaminante, terminación temporal o definitiva de las operaciones en las instalaciones de las Sociedades Elegibles Operativas, e incluso se puede sancionar con prisión si se determina que la violación de dicha legislación constituye un delito.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, las Sociedades Elegibles Operativas consideran que cuentan con todos los permisos y autorizaciones materiales necesarios para sus proyectos e instalaciones en donde los operan y desarrollan. Además, las Sociedades Elegibles Operativas consideran que se encuentran en cumplimiento sustancial con las leyes, reglamentos y las Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental, los contratos correspondientes, así como con los términos y condiciones de los títulos de concesión de las Concesionarias. Con apoyo de los asesores técnicos, se verificó el cumplimiento de las obligaciones previstas en los títulos de concesión y la normativa aplicable, incluyendo en materia de medio ambiente, y no identificándose hasta este momento algún incumplimiento.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos pendientes en contra de las Sociedades Elegibles Operativas relacionados con aspectos ambientales. Las reformas y modificaciones en la legislación mexicana pueden obligar a las Sociedades Elegibles Operativas a efectuar inversiones adicionales para continuar en cumplimientos con dicha legislación. Cualquiera de dichos eventos puede afectar adversamente las actividades de las Sociedades Elegibles Operativas, su situación financiera y los resultados de operación.

A la fecha del presente Reporte, las actividades del Fideicomiso, incluyendo como tenedor del capital de Sociedades Elegibles, cuyos activos serán en su mayoría proyectos en operación, (i) no presentan riesgos relevantes de afectación producidos por el cambio climático, sin perjuicio de que pudieran ocurrir eventos de caso fortuito o fuerza mayor, y (ii) no representan riesgos ambientales considerables.

(viii) Información de Mercado

El Fideicomiso es uno de los pocos fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en México. Por lo anterior, sus competidores directos son otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura. Actualmente, dentro de los fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, hay 5 enfocados en carreteras que pudiere considerarse como un competidor directo. A continuación, se describen los fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura existentes a la fecha del presente Reporte: FVIA, *Fibra IDEAL, Fibra Orión, Fibra EXI y FIBRAeMX.*

Ventajas Competitivas

El Fideicomiso se fortalece y deferencia en el mercado principalmente por las siguientes ventajas competitivas:

- Equipo multidisciplinario con experiencia en el sector público y privado, teniendo cargos ejecutivos en los más altos niveles de instituciones críticas para el país, incluyendo el banco dedicado a la promoción e inversión en infraestructura. En el lado privado, nuestro equipo ha ocupado cargos de dirección en instituciones de primer nivel como Citi, Deutsche Bank y Goldman Sachs. El equipo tiene una formación académica en las mejores universidades de México y el extranjero.
- Acceso no solo a proyectos dentro de los CKDs, sino a proyectos en manos de inversionistas de capital privado, locales y extranjeros con participación de los desarrolladores y de los operadores. Al día de hoy, solo un proyecto de nuestro pipeline tiene participación minoritaria de un CKD.
- Relaciones profesionales multidisciplinarias que permiten tener acceso de primera mano a oportunidades, fondeo, expansión comercial, talento humano.
- Enfoque real de largo plazo; buscamos concesiones largas, que maximicen el retorno y al mismo tiempo mitiguen riesgos.
- Pipeline con activos de escala importante y con un enfoque diversificados en diferentes sub-industrias de infraestructura, evitando la concentración de capital en un solo tipo de activos
- Experiencia previa en la administración de activos y en la administración de empresas listadas en bolsa
- Experiencia en fusiones y adquisiciones y en mercado de capitales que permite crear una estructura eficiente de costos al hacerse internamente y provee de agilidad al vehículo para identificar, analizar, negociar y cerrar adquisiciones de proyectos atractivos
- El grupo promotor con experiencia y desempeño histórico. APx Capital, cuyos socios formarán parte del grupo del Promotor, cuenta con más de 12 años de experiencia en la industria financiera a través de diferentes fondos y plataformas de inversión. APx Capital administra cerca de USD 1,500 mdd a través de diferentes estrategias y ha completado transacciones por más de USD 110 mdd. APx Capital ha construido una red extensa de contactos en México, Estados Unidos y América Latina que estarían a disposición de nuestros inversionistas. APx Capital se define como un fondo de inversión alternativa cuyos fundadores co-invierten en todas sus estrategias y cuyo objetivo es crear empresas e inversiones de largo plazo siempre respaldados por nuestro ADN emprendedor e innovador. Asimismo, Xinfra cuenta con experiencia en la administración de más de 300 mil millones de Pesos, que incluyeron a activos de FONADIN.
- Adopción de un gobierno corporativo integrado por miembros mayoritariamente independientes, con las mejores prácticas de mercado, que vigile los intereses de los inversionistas en el marco de una propuesta de valor única, mitigando conflictos de interés y fortaleciendo la toma de decisiones para inversiones futuras que maximicen la rentabilidad del vehículo.

Competidores de Concesionaria Bicentenario

Respecto de Concesionaria Bicentenario, consideramos que sus principales competidores incluyen entidades que llevan a cabo la operación y administración de carreteras, y plantas de agua en México, así como empresas constructoras y desarrolladoras de infraestructura tanto mexicanas como extranjeras, incluyendo los fondos de inversión que participan en consorcios. Dichos competidores incluyen a, entre otros, Ingenieros Civiles Asociados, S.A de C.V; Coconal, S.A.P.I. de C.V.; Ferrovial, S.A; Promotora y Operadora de Infraestructura, S.A.B. de C.V.; Aleatica, S.A.B. de C.V.; Atlantia S.p.A.; Abertis Infraestructuras S.A.; Red de Carreteras de Occidente, S.A.B. de C.V.; CAPUFE; Macquarie Group Limited; Globalvia Inversiones S.A.U.; Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.; Orión IEP, S.C; y Fondo Nacional de Infraestructura, entre otros.

Por otra parte, los principales competidores que incluyen entidades que llevan a cabo la operación y administración de plantas de saneamiento y abastecimiento de agua, incluyen: Aqualia Infraestructuras de México, S.A. de C.V., Impulsora del Desarrollo y el Empleo en America Latina, S.A.B. de C.V. (“IDEAL”), Grupo FYPASA, S.A. de C.V., GS Inima Environment, S.A., entre otros. Y entre las entidades enfocadas en la operación y administración de centros de salud, incluyen: Promotora y Desarrolladora Mexicana, S.A. de C.V., IGSA Solutions, S.A. de C.V., Assignia Infraestructuras, S.A., Constructora y Edificadora GIA+A, S.A. de C.V., Marhnos Construcciones, S.A. de C.V., Acciona, S.A. y Sacyr Construcción México, S.A. de C.V.

Ventajas competitivas de COBI

La principal vía alimentadora del Libramiento de Celaya, es decir, la carretera libre Querétaro-Irapuato (#45), tiene un aforo promedio superior a los 35 mil vehículos diarios. Dado el corredor del que forma parte, la carretera Querétaro-Irapuato es una de las vías con mayor aforo a nivel nacional. Esta vía libre tiene cuatro carriles de circulación y es operada por Red de Carreteras de Occidente, bajo un contrato de pagos por estándares de desempeño. Desde su operación se mantiene con un alto nivel de servicio para el transporte. Su naturaleza de vía libre, con cuatro carriles y altos estándares de servicio, lo hacen una alternativa muy competitiva frente a la vía de cuota. En los puntos de medición cercanos al Libramiento de Celaya, presenta aforos superiores a los

40 y 50 mil vehículos diarios, con un crecimiento importante. Estas características reflejan el potencial de inducción de tránsito tan solo por la carretera 45, sin considerar sus otros puntos de conexión. Conjuntamente, la vía libre Querétaro – Irapuato y el Libramiento de Celaya, constituyen una oferta competitiva para el tránsito regional y de largo recorrido.

Ventajas y Características	Autopista Libramiento
Buen desempeño histórico – Tasa de crecimiento anual compuesta de los ingresos ("CARG"):	2011-2021: 5.5% 2011-2019: 6.8%
Resiliencia ante la pandemia de COVID, derivada de su ubicación y vocación comercial (crecimiento de los ingresos enero-julio)	2020 (7m) 2021 (7m): 14% Al cierre de 2021, los ingresos se ubicaron por arriba de los observados en 2019 previo a la pandemia
Ubicación estratégica, en regiones con crecimientos superiores a la media nacional	• Eje Querétaro – Ciudad Juárez, el cual enlaza al centro del país con el mercado de Estados Unidos • Conectividad hacia Nuevo Laredo • Enclavado en la zona industrial del Bajío y en una ruta turística hacia Guanajuato – San Miguel Allende • Acceso directo de plantas automotrices • Dinamismo de la economía regional
Reequilibrio en proceso de revisión por las entidades reguladoras, derivado de reconocimiento de inversiones adicionales y eventos de caso fortuito o fuerza mayor	Posible incremento en plazo y/o tarifas en términos reales, en revisión por el Gobierno del Estado de Guanajuato
Amplio plazo remanente de la concesión, en el que podría capturarse valor a través de proyectos de inversión de modernización "desdoblamientos" y distintas eficiencias operativas, incluyendo la consolidación de activos y actividades	~21 años (sin reequilibrio)
Por su naturaleza los libramientos son una clase de activos que contribuyen al desarrollo sostenible	Reducen costos de operación para el autotransporte de carga y pasajeros Descongestionan zonas urbanas y reducen emisiones de gases efecto invernadero Promueven la seguridad vial Liberan recursos públicos para mantenimiento de vialidades

Competidores de Pemcorp

El activo cuenta con un permiso de generación de energía eléctrica, el cual forma parte de un esquema de Abasto Aislado, esquema con características únicas que le permiten mantener un contrato de compraventa de energía por la capacidad instalada, a largo plazo, dolarizado y con incrementos anuales pactados, así como tener la posibilidad de interconectarse a la Red Nacional de Transmisión (la "Red") para brindar redundancia a sus clientes, así como para vender el excedente de energía generada. Hemos consultado expertos externos quienes nos han señalado que las modificaciones realizadas por la CRE al régimen de Abasto Aislado en diciembre de 2021 no resultan aplicables para el activo en cuestión, pues únicamente corresponden a nuevas solicitudes Por otra parte, con fecha 2 de febrero de 2024, se suscribió una extensión del PPA actual por 7.5 años adicionales sujeto a la implementación de un plan de resiliencia que contempla: (a) la contratación y conexión de una fuente alterna de gas a través de Naturgy que se estima estará completada para el segundo trimestre de 2024; (b) el reemplazo del sistema de baterías de 10 MW / 10 MWh a un sistema Wärtsilä de 18.6 MW / 18.6 MWh, dicha sustitución se prevé estará concluida para inicios de 2024; (c) la instalación de una línea de transmisión de 115kV que permita dar redundancia al sistema actual, y; d) la instalación de una estación de conmutación desde PemCorp hasta la planta de producción de KIA México y Hyundai México para dar servicio al sistema de interconexión descrito en el inciso (c). Finalmente, Xinfra considera que la extensión del PPA brindará la oportunidad de refinanciar la deuda actual que potencialmente permitiría optimizar la estructura de capital del activo.

Ventajas competitivas de Pemcorp

El contrato PPA otorga derechos exclusivos sobre cualquier demanda adicional de energía, proporcionando certeza y estabilidad en el suministro. Está denominado en dólares y cuenta con una actualización automática del 5% anual hasta 2038. A partir de ese año, el ajuste se basará en una combinación de la inflación en EE. UU. y México.

El riesgo de contraparte es mínimo, respaldado por la sólida calidad crediticia de Kia y Hyundai, ambas con una calificación de BBB+ en escala global. Además, el contrato ofrece una ventaja competitiva clave al mitigar la volatilidad de los precios de los commodities, dado que el costo del gas cuenta con un *pass-through* para ambas compañías.

Por otro lado, la ubicación estratégica de la planta en uno de los estados con mayor dinamismo económico permite capitalizar la tendencia de *nearshoring*. Esto facilita la comercialización de la energía adicional generada por la planta, que cuenta con una capacidad de 31 MW y puede ser contratada o conectada según la demanda del mercado

Competidores de Huinalá

El sector energético en Guatemala está supervisado por el Ministerio de Energía y Minas ("MEM"), encargado de los estudios, los programas y las políticas energéticas. Respecto al subsector eléctrico, en particular, este se rige por la Ley General de Electricidad, la cual permite la participación de entidades públicas y privadas que cumplan con los requisitos que esta marca. Lo anterior permite la existencia de un mercado competitivo donde los precios se determinan con base en la libre oferta y demanda.

El sector eléctrico ha mejorado su capacidad de generación de energía eléctrica con recursos renovables, que ha favorecido la composición de la matriz energética y el valor agregado del sector. A finales de 2018 se contabilizaban 33 centrales hidroeléctricas en operación, y el Ministerio de Energía y Minas (MEM) señalaba que otros 11 proyectos se encontraban en construcción, entre los que destacan El Volcán, Santa Rita, Oxec II y Renace IV. Adicionalmente, 6 proyectos están en trámites de autorización y otras 13 17 centrales están pendientes de comenzar la construcción. En suma, todas las centrales aportarán una potencia de 2.303,73 MW.

Ventajas competitivas de Sociedades Huinalá

Modelo de negocios atractivo que toma ventaja del bajo precio del gas en México y vende energía y capacidad en un mercado con dinámicas favorables, en un mercado con capacidad instalada limitada, cíclica y sin acceso a gas natural. La energía que Sociedades Huinalá vende a Guatemala representa el 9% de la energía que consume ese país. Este proyecto ubicado en una de las zonas más beneficiadas por el near-shoring.

El contrato PPA cuenta con alto valor crediticio en dólares y con crecimientos anuales estructurados bajo términos take-or-pay y tienen una potencial extensión de 5 años adicionales.

Competidores de Agua de Puebla

Los principales competidores que incluyen entidades que llevan a cabo la operación y administración de plantas de saneamiento y abastecimiento de agua, incluyen: Aqualia Infraestructuras de México, S.A. de C.V., Impulsora del Desarrollo y el Empleo en America Latina, S.A.B. de C.V. (“IDEAL”), Grupo FYPASA, S.A. de C.V., GS Inima Environment, S.A., entre otros. Existe la posibilidad de que surjan nuevos competidores en el supuesto de que otras empresas decidan incursionar en la concesión de carreteras y plantas de agua.

Ventajas competitivas de las Agua de Puebla

Se trata de una concesión estatal con 21 años de remanencia y con un título de concesión recientemente modificado que permite el incremento automático por el monto de inflación en la tarifa. Cuenta con un financiamiento 250 bps por debajo del costo anterior con covenants menos restrictivos. Agua de Puebla, el operador que gestiona el activo, presenta una excelente reputación en el sector y con buen capital humano. A través del activo se tiene acceso a toda la cadena de valor del agua, desde la extracción hasta la potabilización y tratamiento de aguas residuales y manejo de residuos sólidos. Entre los servicios prestados se encuentran: (i) respecto del agua potable, el abastecimiento, la conducción, la potabilización, el almacenamiento, el rebombeo y la distribución; (ii) respecto del servicio de drenaje, la recolección de aguas residuales, su transporte y el desalojo de las mismas; y (iii) sobre el saneamiento del agua, el control de descargas, los colectores, la depuración, el reúso y los subproductos.

Estructura de administración:

(viii) Estructura de administración

El Fideicomiso no forma parte de un grupo empresarial. Los órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso son la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas y Sustentabilidad.

Nuestro Equipo de Administración

Buscamos capitalizar la experiencia, reputación y conocimientos del Equipo de Administración para identificar, analizar y llevar a cabo inversiones con el objetivo de lograr un rendimiento atractivo para los inversionistas del Fideicomiso, con una relación adecuada entre riesgo y rendimiento, utilizando los mismos criterios y rigurosos procesos analíticos, de diligencia y de valuación de empresas implementados por los miembros de dicho equipo.

El Equipo de Administración está integrado por los principales funcionarios del Administrador Interno, incluyendo a Alfredo Vara Alonso, Jesús José Ordaz López, Lorena Barrientos Ávila, Emilio Alberto Sanders Peralta, Sully Herrera Torres, y Julio José María Nuñez Gardoni quienes ocuparán los cargos de director general, director general adjunto, directora de finanzas, director de operaciones, directora jurídica y director de inversiones, respectivamente. Los señores Alfredo Vara Alonso, Jesús José Ordaz López, Lorena Barrientos Ávila, Emilio Alberto Sanders Peralta, Sully Herrera Torres y Julio José María Nuñez Gardoni tienen más de 75 años de experiencia en los sectores financiero, bancario, de fusiones y adquisiciones y de infraestructura, a través de puestos directivos en empresas privadas y entidades del sector público tales como el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R., Fhipo, HiTo S.A.P.I. de C.V., Yave, APx Capital, Aeroméxico, Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., el Fondo Nacional de Infraestructura, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Citi Global Markets, Deutsche Bank, Vace Partners y Goldman, Sachs & Co.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, el Fideicomiso, a la fecha del presente prospecto, no es parte de algún proceso judicial, administrativo o arbitral.

Actualmente, el Fideicomiso no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni pudiera declararse o ha sido declarado en concurso mercantil.

Derechos:

(ix) Derechos

Cada CBFE otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor conforme al Contrato de Fideicomiso, la LMV y la Circular Única. Los CBFEs no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedida por una institución calificadora de valores. Los potenciales Tenedores deberán tomar en cuenta esta circunstancia al tomar decisiones de inversión.

Distribuciones:

(ix) Distribuciones

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, para calificar como una FIBRA-E de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores, cuando menos una vez al año, y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E. El Resultado Fiscal del Fideicomiso puede ser diferente del efectivo disponible para distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones en efectivo. Cualquier pago de Distribuciones dependerá de los resultados de las operaciones, situación económica y otros factores relevantes del Fideicomiso.

En relación con la alineación de intereses entre el Promotor (en su carácter de Tenedor de los CBFEs Serie B) y los Tenedores de los CBFEs Serie A, se ha diseñado un esquema que consiste en pagar al Tenedor de la Serie B Montos de Incentivo por Proyecto exclusivamente respecto de aquellos Proyectos Financiados que hubieren alcanzado su Distribución Mínima por Proyecto para el Ejercicio Fiscal correspondiente; en el entendido, que el Monto de Incentivo por Proyecto incrementa con base en los niveles de Monto Distribuible por Proyecto Acumulado alcanzados para dicho Proyecto Financiado, en el ejercicio fiscal respectivo.

Sujeto a lo anterior, el Fideicomiso no tiene un calendario de Distribuciones.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado Distribuciones conforme a la tabla siguientes:

Distribuciones realizadas a Tenedores

Fecha de distribución	Monto		Concepto
21-nov-25	$	150,000	Reembolso de Capital
21-ago-25		105,000	Reembolso de Capital
22-may-25		105,000	Reembolso de Capital
20-mar-25		105,000	Reembolso de Capital

Total	**$**	**465,000**

Cifras en miles de pesos

Bienes, derechos o valores propiedad del fideicomiso:

2) El Fideicomiso

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

Nombre del Activo	Promotora Mexpac	COBI	PemCorp	Sociedades Huinalá	Agua de Puebla
Tipo de Activo	Administrador interno	Infraestructura Carretera de cuota	Central de generación de energía eléctrica de ciclo simple	Central de generación de energía eléctrica de ciclo combinado	Sistema de Agua
Participación de Xinfra	99.99%	90.00%	100.00%	100.00%	25.15%
Ubicación	Ciudad de México	Guanajuato	Nuevo León	Nuevo León	Puebla
Tipo de Contrato	Contrato de administración interna	Concesión de cuota	Contrato de compraventa de energía (PPA) con IA y Huyndai	Contrato de compraventa de energía (PPA) con EEGSA y Energuate	Concesión Municipal
Concedente / Regulador	N/A	Gobierno del Estado de Guanajuato	CRE / Abasto Aislado, LIE	CNE / SENER	SOAPAP
Inicio de Operaciones	2022	2010	2018	2014[1] 2017[2] 2013[3]	2014
Fin de Concesión	N/A	2052	2047	2044[1] 2047[2] 2041[3]	2044
Valor razonable de la	N/A	MXN 3,858 mm	MXN 3,806 mm	MXN 5,406 mm	MXN 1,723 mm

participación de Xinfra[4]	

1 Respecto del permiso de Exportación de Energía Eléctrica (LSPEE) a través de un Proyecto de Producción Independiente otorgado por la CRE a Huinalá
2 Respecto del permiso para la Generación de Energía Eléctrica (LIE) otorgado por la CRE a Huinalá
3 Respecto del contrato de Compra Venta de Energía (PPA)
4 Para efectos de presentación, en este cuadro se agrupa el valor razonable por proyecto, siendo que la suma de todos los valores razonables es igual a registrado en el total de la Fibra. A partir del 4T25, Promotora Mexpac se presenta de manera consolidada al Fideicomiso Xinfra.

El Fideicomiso cumple con la definición de una entidad de inversión conforme a la NIIF 10. Por lo tanto, las inversiones en este Fideicomiso no se consolidan y son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultados. Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es la propiedad de la inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de propiedad por valuadores independientes. Los valuadores independientes para el ejercicio 2025 fueron REGL CIB MX, S.A. de C.V. (REIB Mx) con una metodología basada en estándares internacionales del International Valuation Standards Council (IVSC). La metodología empleada contempla las siguientes categorías de revisión:

Categoría	Subcategoria
Técnico	Funcionalidad de modelo
Operativo	Tráfico vehicular
Estratégico	Tipo de flujo de efectivo Predicción de flujo de efectivo Tasa de descuento
Económico	Inflación Tasas de interés
Otros	Valuación Divulgaciones Cumplimiento

Adicionalmente, al amparo de los servicios de auditoría emitidos por el Auditor externo, evaluó la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados.

i. Bienes, derechos o valores propiedad del fideicomiso

El Fideicomiso ha clasificado los CBFEs como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Patrimonio del Fideicomiso se integra como sigue:

Concepto	2025	2024	2023
Patrimonio aportado por los tenedores	12,214,018	7,065,524	1,477,065
Patrimonio reembolsado	(594,500)	(129,500)	(34,500)
(+/-) Gastos de emisión	(282,545)	(166,124)	(37,398)
Patrimonio aportado, neto	11,336,973	6,679,900	1,405,167
Utilidades acumuladas	2,964,712	2,964,713	606,213
Otros resultados Integrales acumulados	(26,017)	(9,349)	0
Total Patrimonio	14,814,435	9,725,264	2,011,379

Cifras en miles de pesos

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos, bienes, derechos y obligaciones, en el entendido, que los activos, bienes o derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso deberán en todo momento estar plenamente identificados: (i) la Aportación Inicial; (ii) los recursos derivados de la Primera Emisión y de las Emisiones Adicionales, así como todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (iii) en la medida que lo permita el Régimen Fiscal de Fibra-E, cualesquier acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o Sociedades Elegibles, incluyendo las Acciones Iniciales, así como los derechos asociados a las mismas (incluyendo los Derechos de Voto y los derechos a recibir Distribuciones de Capital relacionadas con dichas Sociedades Elegibles); en el entendido, que el Fiduciario también podrá ser titular de derechos fideicomisarios en fideicomisos que a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el Régimen Fiscal de Fibra-E; (iv) las Inversiones Permitidas y cualquier ingreso, interés, rendimiento o cantidad que derive de las mismas; (v) los CBFEs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos y/o recomprados por parte del propio Fideicomiso en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y el Contrato de Fideicomiso; (vi) cualesquier cantidades obtenidas con motivo

de la enajenación, venta o transmisión de acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o Sociedades Elegibles, incluyendo las Acciones Iniciales, o de la enajenación, venta o transmisión de derechos fideicomisarios en fideicomisos que, a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el Régimen Fiscal de Fibra-E; (vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos, afectos o que de otra manera pertenezcan al y/o sean adquiridos por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, así como las obligaciones que asuma el Fiduciario en relación con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión; (viii) todas y cada una de las obligaciones que el Fiduciario, de tiempo en tiempo, asuma o de cualquier otra forma le sean impuestas por ley o por convenio, de conformidad con o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión; y (ix) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes o activos descritos en los incisos anteriores, así como todos y cada uno de los costos, intereses o accesorios derivados de o relacionados con las obligaciones o pasivos descritos en los incisos anteriores; incluyendo los montos de resultado fiscal y/o reembolso de capital distribuidos por sociedades y/o Sociedades Elegibles, incluyendo las Acciones Iniciales, y los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso, los cuales podrán incluir el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

Adquisiciones de activos:

ii. Adquisiciones de activos

A la fecha del presente reporte el Fideicomiso es titular del (a) el 90% del capital social de Concesionaria Bicentenario, (b) el 99.9% del capital social del Administrador Interno, quien, a su vez, tiene una participación del 50% en OLIC, la sociedad operadora de Concesionaria Bicentenario e indirectamente una participación del 100% en EdC, (c) el 100% del capital social de PemCorp y el 40% del capital social de PemCorp Energy, el (d) el 25.15% del capital social de Agua de Puebla, y (e) el 100% del capital social de Huinalá (que en conjunto con EdC representan Sociedades Huinalá).

Evolución de los activos del fideicomiso:

ii. Evolución de los activos del Fideicomiso

Al 31 de diciembre 2025, el Fideicomiso cuenta con cuatro activos en su patrimonio, la evolución de los mismos se detalla a continuación.

El Administrador Interno

Como consecuencia de las Operaciones de Formación, el Fideicomiso es titular del 99.9% del capital social del Administrador Interno. El Administrador Interno es una persona moral mexicana, residente en México para efectos fiscales y con antecedes de operación y resultados limitados. El activo principal del Administrador Interno son sus derechos bajo el Contrato de Administración Interna. El Administrador Interno tiene una participación del 50% en el capital social de OLIC, e indirectamente el 100% del capital social de EdC.

Al 31 de diciembre de 2025, el Administrador Interno cuenta con activos por la cantidad de $2,659,945 miles de pesos y su capital contable asciende a $2,655,638 miles de pesos. A este mismo periodo, reportó una utilidad neta por $637,578 miles de pesos.

Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.

Como consecuencia de las Operaciones de Formación, el Fideicomiso es titular del 90% de las acciones representativas del capital social de Concesionaria Bicentenario. Concesionaria Bicentenario es una persona moral mexicana residente en México para efectos fiscales.

Al 31 de diciembre de 2025, Concesionaria Bicentenario tiene activos por un monto equivalente a $1,957,46.6 miles de pesos y un patrimonio que asciende a $746,063.0 miles de pesos. Asimismo, al cierre del ejercicio 2025, reportó una utilidad neta por $72,444.2 miles de Pesos e ingresos totales equivalentes a $354,623 miles de Pesos.

El activo principal de Concesionaria Bicentenario es la Concesión Libramiento de Celaya otorgada para (i) construir, operar, explotar, administrar y conservar el Libramiento Sur de Celaya, que consiste en 16.45 km, el cual inicia en el Entronque La Laja (km 0+000) y termina en el entronque Crespo (km 16+450), ambos cruces con la carretera federal libre de peaje no. 45 Querétaro – Irapuato; y (ii) diseñar, construir, operar, explotar, conservar y mantener el Libramiento Nororiente de Celaya que consiste en un tramo carretero de cuota tipo A2 con una longitud de 12.93 km, que inicia en el entronque a desnivel La Laja (kilómetro 0+000) en el cruce con la carretera federal libre de peaje no. 45 Querétaro – Irapuato, y terminará en el entronque San Miguel (kilómetro 12+930) en el cruce con la carretera estatal Celaya – San Miguel de Allende.

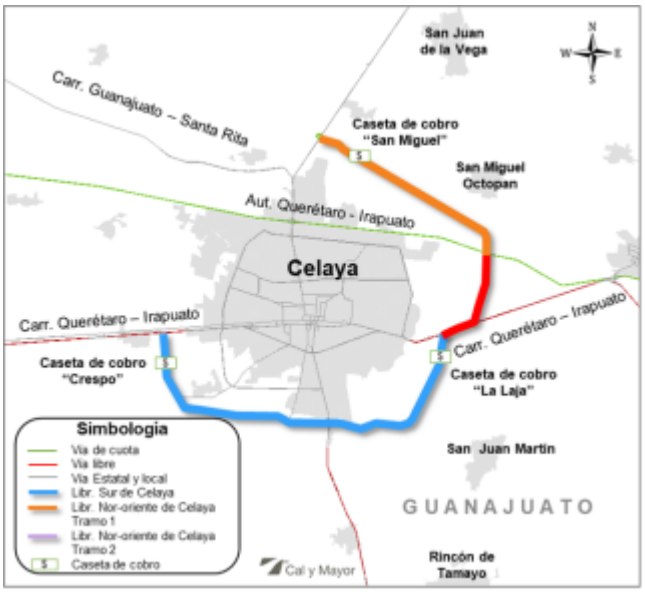
Lo anterior, en el entendido, que los Derechos de Cobro Celaya y los Derechos del Contrato de Cobertura Celaya forman parte del Fideicomiso Celaya, en el cual Concesionaria Bicentenario es fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar y los recursos derivados de dichos derechos, entre otros, se utilizarán para los fines y en el orden descrito en el Fideicomiso Celaya y en el Título de Concesión Libramiento de Celaya. Adicionalmente, Concesionaria Bicentenario ha celebrado el Contrato de Crédito Celaya por un monto total de $1,200’000,000.00 y cuyos términos se describen más adelante.

A continuación, se incluye cierta información sobre la Autopista Libramiento de Celaya, que es la vía concesionada bajo la Concesión Libramiento de Celaya:

Concepto	Celaya
Concesión	Libramiento Sur: Rehabilitación, operación y mantenimiento Libramiento Nororiente: Construcción, operación y mantenimiento
Plazo de Concesión	Junio 2052
Longitud	Libramiento Sur: 16.45 km Libramiento Norte: 12.93 km
TDPA 2023 **TDPA 2024** **TDPA 2025**	21,569 vehículos 25,017 vehículos 22,983 vehículos
Tipo y fuente de Pago	Peajes de pasajeros, más ingresos de servicios auxiliares
Composición de Ingresos	~23% vehículos ligeros / ~77% vehículos carga
Ingresos de operación 2023 **Ingresos de operación 2024** **Ingresos de operación 2025**	MXN 275.8mm MXN 348.4 mm MXN 374.6 mm
Margen EBITDA 2023 **Margen EBITDA 2024** **Margen EBITDA 2025**	70.4% 70.1% 69.0%

La Autopista Libramiento de Celaya se encuentra en el estado de Guanajuato en torno al polo industrial del Bajío y forma parte del eje carretero México-Ciudad Juárez, el cual es uno de los principales corredores carreteros que enlaza al centro del país con la frontera norte, por lo que tiene vocación comercial. También es una vía de comunicación para la realización de movimientos regionales tanto de carga como de pasajeros y sirve como enlace con armadoras y empresas ubicadas en el estado de Guanajuato, entre ellas Honda, GM, Toyota, Mabe y Mazda. Asimismo, la sección nororiente tiene vocación comercial y turística al facilitar el flujo vehicular hacia las poblaciones de San Miguel de Allende, Dolores Hidalgo y Acámbaro.

Mapa de la Autopista Libramiento de Celaya:



Fideicomiso Celaya

Como parte de la estructura existe un fideicomiso de administración que es titular de los derechos de cobro relacionados con la Concesión Libramiento de Celaya y es el depositario de estos para efectos del cumplimiento de las principales obligaciones de Concesionaria Bicentenario bajo dicha concesión, incluido el pago de los Financiamientos Libramiento de Celaya.

Crédito Celaya

Concesionaria Bicentenario celebró el Crédito Celaya el 18 de marzo de 2020, por un monto de $1,200 millones de Pesos, a través del cual se refinanció cierta deuda y se obtuvo financiamiento adicional con Banco BanBajío. Las principales condiciones del financiamiento se describen en la tabla siguiente:

Concepto	Celaya
Estructura:	Deuda senior.
Monto:	$1,200 mm
Plazo total:	18 años
Vencimiento:	25 de marzo de 2038
Pagos:	Intereses: Mensuales Amortización: Trimestrales
Tasa de Interés:	TIIE 28 días + margen aplicable
Margen aplicado:	**Mes** / **Margen aplicable** 1 – 48 / 225 bps 49 – 96 / 250 bps 97 – 144 / 265 bps 145 – 192 / 290 bps 193 – 216 / 315 bps
Cobertura de tasa:	7.50% SWAP (fijo) para 80% del crédito hasta agosto de 2034.
DSCR (*Lock-Up*):	1.20x
DSRA:	Equivalente a 3 meses de pago de intereses + el próximo pago de principal.

Reequilibrio financiero

Con fecha 11 de diciembre de 2023, el Fideicomiso celebró con Rubau México, S. de R.L. de C.V., y con VISE, S.A. de C.V. con la comparecencia del Administrador Interno y Rubau concesiones S.A.U. cierto contrato de transacción relacionado con la adquisición del capital social de Concesionaria

Bicentenario, con objeto de hacerse recíprocas concesiones relacionadas con el contrato de compraventa para la adquisición de dicha sociedad, única y exclusivamente respecto del procedimiento para determinar el Precio Contingente (según dicho término se define en el Contrato de Compraventa). El Precio Contingente acordado fue liquidado durante el segundo trimestre del año 2024.

Concesiones Integrales, S.A. de C.V. "Agua de Puebla"

El Fideicomiso es titular del 25.15%% de las acciones representativas del capital social de Agua de Puebla, entidad que es una persona moral mexicana residente en México para efectos fiscales.

Al 31 de diciembre de 2025, Agua de Puebla tiene activos por un monto equivalente a $4,215,066 miles de pesos y un patrimonio que asciende a $1,280,072 miles de pesos. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, reporta una utilidad neta por $70,271 miles de pesos, así como ingresos por servicios equivalentes a $2,089,237 miles de pesos.

El proyecto consiste en la prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, en el Municipio de Puebla, así como en la circunscripción territorial de los Municipios de Cuautlancingo, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Amozoc, la ampliación, acondicionamiento, mantenimiento, operación y administración de la infraestructura; y, la prestación del servicio de saneamiento de aguas residuales al municipio de Tlaltenango a través del Título de Concesión otorgado por el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP) a favor de Concesiones Integrales.

Agua de Puebla cuenta con un crédito simple otorgado por Banorte y Banco Nacional de Crédito y Servicios Públicos por un monto de hasta 2,280 millones de pesos, de los cuales se han dispuesto alrededor de 910 millones de pesos. El destino del crédito es el prepago del financiamiento anterior, comisiones y due diligence, la constitución del Fondo del Servicio de la Deuda y alrededor de 1,097 millones de pesos para CAPEX previstos del proyecto. El periodo de amortización inicia en diciembre de 2025 y concluye en diciembre de 2010, con una tasa de interés de TIIE+3.20%.

El financiamiento está garantizado mediante los derechos de cobro bajo la Concesión Agua de Puebla, mismos que están administrados por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero ("Banco Invex"), en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable No. 2111, una vez cubiertos los pagos de impuestos derivados de la operación, los honorarios fiduciarios y los gastos de operación de Agua de Puebla.

Agua de Puebla integra el sistema para la prestación del servicio público de agua potable, drenaje y saneamiento en el Municipio de Puebla y 5 municipios conurbados, con una población estimada para la zona de cobertura superior a los 1.8 millones de habitantes.

El servicio de agua potable es prestado a través de una infraestructura que abarca 211 pozos en operación, una red de conducción de 383 kilómetros y 3,670 kilómetros de distribución, además de 211 tanques de almacenamiento, 117 estaciones de rebombeo, 6 plantas potabilizadoras, por su parte para el servicio de drenaje y saneamiento se cuenta con una red de drenaje de 4,136 km y 6 plantas de tratamiento de aguas residuales.

Cadena de Valor "Agua de Puebla"

Fuente: Agua de Puebla

Como se muestra en la gráfica anterior, la concesión contempla tres grandes grupos de actividades que son el agua potable, drenaje, y saneamiento. Dentro de estas tres actividades, existen otras que se ilustran en el esquema siguiente de manera ilustrativa y general: el agua es extraída de los pozos o mantos freáticos, es conducida para su potabilización y almacenamiento para luego ser distribuida mediante estaciones de bombeo. Una vez en los domicilios o comercios, después de ser usada, el agua es recolectada para ser transportada y saneada o tratada para luego ser descargad, depurada o reutilizada.

De esta forma el sistema abarca todo el ciclo desde la extracción, potabilización y almacenamiento hasta el suministro, tratamiento y disposición de aguas residuales.

A continuación, se presentan las principales características de la Concesión Agua de Puebla, que es el activo de Concesiones Integrales, S.A. de C.V.

Concepto	Agua de Puebla
Descripción	La prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales en el Municipio de Puebla, las circunscripciones territoriales específicas respecto de los siguientes municipios de Puebla (a) Cuautlancingo, (b) San Pedro Cholula, (3) San Andrés Cholula, y (4) Amozoc; (ii) la ampliación, acondicionamiento, mantenimiento, operación y administración de la infraestructura; y (iii) la prestación del servicio de saneamiento de aguas residuales al municipio de Tlaltenango, así como en favor de los municipios de Puebla, Cuautlancingo, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Amozoc.
Concedente	SOAPAP (Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla)
Inicio / Fin de la concesión	2014 / 2044 21 años de remanente
Cobertura / tomas	1.7 millones de habitantes / 505,000 tomas
Estructura Ingresos	Tarifas ajustadas por inflación automáticamente. Flujos crecientes por eficiencias físicas y comerciales
Ingresos por servicios 2023 **Ingresos por servicios 2024** **Ingresos por servicios 2025**	MXN 1,910.9 mm MXN 2,133.0 mm MXN 2,089.2 mm
Margen EBITDA 2023 **Margen EBITDA 2024** **Margen EBITDA 2025**	18.6%[1] 20.7%[1] 24.3%
Composición estimada de Ingresos	Agua potable: 49% Drenaje/Alcantarillado: 19% Saneamiento: 19% Otros ingresos: 13%
Pozos / Salida	211 pozos 3.93m^3 / seg
Km Conducción / Red Distribución	383 km conducción / 3,670 km distribución
Almacenamiento / Rebombeo	211 tanques / 1117 estaciones de rebombeo
Plantas de potabilización	6 plantas

[1] Cifras ajustadas conforme a estados financieros dictaminados

Un aspecto fundamental del proyecto es su alto valor ambiental y social al contener elementos en la gestión del agua orientada a alcanzar estándares de desempeño relacionados con la cobertura y calidad del servicio de agua para la población, así como su saneamiento, además de evitar pérdidas de agua a través de las inversiones previstas en las proyecciones de Capex y en el propio Título de Concesión, en un región que cuenta con las asignaciones de pozos necesarios para la atención de la demanda y en un estado que no se encuentra entre los de alto estrés hídrico a nivel nacional.

PEMCORP

Sociedades PemCorp

El proyecto consiste en una central de generación de energía eléctrica de ciclo simple a través de gas natural de aproximadamente 131.7 megavatios (MW) ubicada en el Parque Industrial ProPark en Pesquería, Nuevo León, México (la “Central Eléctrica”) propiedad de PemCorp, en su calidad de generador. La Central Eléctrica cuenta con siete motores de gas de combustión interna de aproximadamente 18.8 MW provistos y operados por Wärtsilä con una vida útil de 40 años, y un sistema para almacenar energía con baterías instalado (BESS) de 12 MW. PemCorp, como generador, celebró un contrato de transporte de gas natural a 20 años con el gasoducto Mier – Monterrey, propiedad de Kinder Morgan, cuyo objeto es el suministro de gas natural requerido para operar la Central Eléctrica.

La Central Eléctrica propiedad de PemCorp, en su calidad de generador, opera al amparo de un permiso de generación de energía eléctrica bajo el esquema de Abasto Aislado otorgado por la CRE en septiembre de 2017 (el “Permiso de Generación”) a PemCorp Energy, en su calidad de permisionaria. El Permiso de Generación tiene una vigencia de 30 años; es decir, con vencimiento en septiembre de 2047.

En este sentido, de conformidad con el esquema de Abasto Aislado, PemCorp es el propietario de la Central Eléctrica y de los activos propios para la generación de energía eléctrica, mientras que PemCorp Energy es el titular del Permiso de Generación.

PemCorp, como vendedor, y Pemcorp Energy, como titular del Permiso de Generación, celebraron un contrato de compraventa de energía (PPA) con KIA y Hyundai, como consumidores, que incluye un aumento anual fijo del precio de la capacidad del 5% hasta 2038. El PPA está contratado en dólares con vencimiento en 2038 y, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones derivadas del plan de resiliencia mencionado más adelante, a abril de 2046 con pagos de capacidad de take-or-pay; es decir, de compra garantizada, y opción de comprar energía a un precio pass-through, con traslado de costos al consumidor. El régimen de Abasto Aislado otorga a PemCorp la facultad de entregar la energía generada directamente a través de una línea de transmisión de 12.5 km

y 115 kV que conecta a la Central Eléctrica con la planta de producción de Hyundai y KIA, sin la intervención de un proveedor, lo cual permite a los consumidores finales contar con servicio de energía eléctrico sin la necesidad de estar interconectados con el operador de la Red Nacional de Transmisión.

Por otra parte, el régimen de Abasto Aislado da la posibilidad a PemCorp de interconectarse a la Red Nacional de Transmisión para despachar el exceso de capacidad. El activo cuenta con 31 MW de capacidad no utilizada que podría ser contratada o, en su caso, conectada a la Red Nacional de Transmisión como una oportunidad futura de monetización. En este sentido, como parte de la reciente extensión de la vigencia del contrato de compra de energía (PPA), PemCorp está desarrollando las siguientes iniciativas que se encuadran en un plan de resiliencia que contempla: (a) la construcción de un gasoducto interconectando a la Central Eléctrica a un nuevo gasoducto para aumentar la eficiencia de la Central Eléctrica, (b) modificar el sistema de almacenamiento de energía en baterías de la Central Eléctrica de un sistema de 12 MW / 12 MWh a un sistema de aproximadamente 18,6 MW / 18,6 MWh, (c) la instalación de una línea de transmisión adicional a la ruta de transmisión existente, o la obtención de una línea de transmisión del gobierno y utilizarla como una ruta de transmisión distinta a la descrita anteriormente, y (d) la construcción de una estación de conmutación desde la Central Eléctrica hasta la planta de producción de KIA y Hyundai para dar servicio al sistema de interconexión descrito en el inciso (c) anterior.

El proyecto se encuentra financiado a través de un crédito sindicado otorgado por Deutsche Bank e Inbursa por un monto de US $200 millones de dólares.

A continuación, se presentan las principales características de las Sociedades PemCorp:

Concepto	PemCorp
Descripción	Planta de generación de energía a base de gas con una capacidad instalada de 131 MW y un sistema de baterías de 12 MW ubicado en Pesquería, Nuevo León. Cuenta con 7 motores de 18.7 MW y una batería de 12 MW.
Actividades PemCorp Energy	Es la Sociedad PemCorop que tiene el permiso de generación de energía.
Actividades PemCorp	Es la Sociedad PemCorop que realiza la generación.
Regulador /Régimen	CRE / Abasto Aislado, LIE
Fecha de inicio de operaciones	Septiembre de 2018
Off Takes (tomadores de energía)	KIA México y Hyundai México
Estructura Ingresos	Contrato de compraventa (PPA) en dólares a
Término del contrato	Plazo remanente de 23 años con incrementos anuales del 5% (hasta 2047)
Ingresos 2023 **Ingresos 2024** **Ingresos 2025**	USD 40.2 mm USD 35.2 mm USD 41.2 mm
Margen EBITDA 2023 **Margen EBITDA 2024** **Margen EBITDA 2025**	23.1% [1] 42.6% [1] 40.0%
Composición estimada de Ingresos	PPA Energía 38% PPA Capacidad 62%

[1] Cifras ajustadas conforme a estados financieros dictaminados

Desempeño de los activos del fideicomiso:

ii. Desempeño de los activos del Fideicomiso

Desempeño de Concesionaria Bicentenario durante 2025

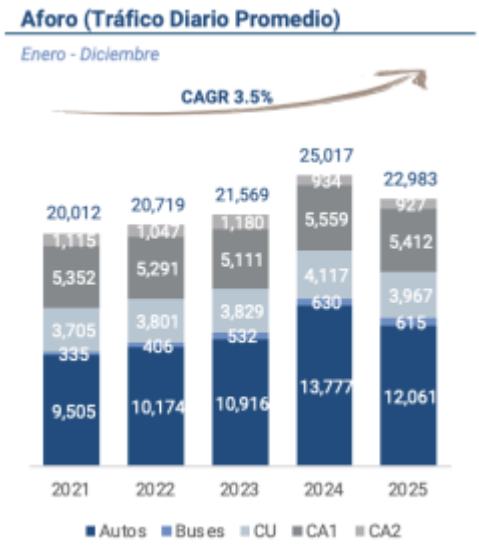
Durante el 2025, el aforo presentó una normalización después de un periodo de inducción extraordinaria por obras viales en la zona por lo que se registró una reducción anual de 8.1% respecto 2024. No obstante, destaca el crecimiento acumulado constante entre 2023 y 2025 que fue de 3.3% anual, consistente con la trayectoria post pandemia.

	Aforo (TDP)				
	2025	2024	2023	25 vs 24	24 vs 23
Automóviles	12,061	13,777	10,916	(12.5%)	26.2%
Buses	615	630	532	(2.3%)	18.4%
CU (carga Urbana)	3,967	4,117	3,829	(3.6%)	7.5%
CA1 (Carga Tipo1)	5,412	5,559	5,111	(2.6%)	8.8%
CA2 (Carga Tipo2)	927	934	1,180	(0.7%)	-20.8%
Total	**22,983**	**25,017**	**21,569**	**(8.1%)**	**16.0%**

TPD: Tránsito Promedio Diario

- Sin incluir el efecto atípico de 2024, el crecimiento acumulado entre 2023 y 2025 fue de 6.6%.
- Hacia el futuro existe una potencial inducción de tráfico derivado de un mayor control en las restricciones de paso para el tráfico de Celaya y, en su caso, del Proyecto Puerta Logística del Bajío.

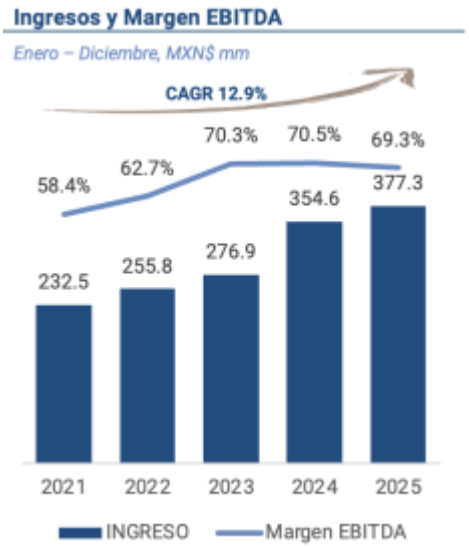
CONTRIBUCIÓN DEL AFORO POR CATEGORIA VEHICULAR



Cifras en vehículos totales

- El 2025 cerró con un Tránsito Diario Promedio de 22,983, un -8.1% a comparación de los 25,017 vehículos diarios del ejercicio 2024. Esta disminución de aforo deriva principalmente de la conclusión de las obras en Av. Constituyentes (3 de mayo 2025) y Av. Tecnológico (20 de diciembre del 2024), las cuales son competencia directa del Libramiento Sur y Nororiente respectivamente. Para el ejercicio 2023, el TPD fue de 20,719 con crecimiento de 4.1% respecto de 2022.
- El fuerte crecimiento del aforo en 2024 obedece principalmente al fortalecimiento de las restricciones al tráfico de carga en Celaya, además de obras viales dentro de la ciudad. Para este mismo año, el uso del Libramiento Nororiente como ruta alterna a San Miguel de Allende explica el aumento del tráfico de vehículos ligeros.

- Los ingresos netos acumulados del 2025 fueron de Ps. 377.3 millones, lo que representa un crecimiento del 6.4% respecto al 2023. En cuanto al 2024, los ingresos netos acumulados fueron de Ps. 354.6 millones con un crecimiento de 28.3%. Por su parte, en el ejercicio 2023 los ingresos fueron de Ps. 276.9 millones.
- El margen EBITDA se resultó 69.0%, con Ps. 260.3 millones para el ejercicio 2025. Por su parte, el margen EBITDA fue de 70.1% con Ps. 248.5 millones para 2025. En el caso del ejercicio 2023 el margen EBITDA fue de 70.4% con Ps. 194.8 millones para 2023.



- Al cierre de 2025 el activo total de COBI fue de Ps. 1,957.5 millones de pesos superior en 15.2% contra 2024, el incremento se explica por el reconocimiento de la revaluación del activo intangible derivado de fusión con Xinfra SPV en 2022 que formó parte de la estrategia de adquisición; este variación se ve reflejada como un incremento en el capital social de la compañía. Por su parte, los activos al cierre del ejercicio 2024 fueron de Ps. 1,698.8 millones de pesos, en comparación al cierre del 2023 que fueron de Ps. 1,655.6 millones de pesos.
- El total pasivo para 2025 cerró en Ps. 1,211.4 millones, estable en comparación al mismo periodo del año anterior que fue de Ps. 1,235.0 millones y para 2023 de Ps. 1,223.1millones.
- El total de patrimonio cerró en Ps. 746.1 millones, incrementando 60.9% comparado con el 2024. Mientras que 2024 cerro en Ps. 463.8 millones a comparación de los Ps. 432.5 millones de 2023.

Acciones estratégicas

- En materia ASG, realizamos una sustitución de la carpeta asfáltica en diversos segmentos de la autopista con RAR-X, la cual aprovecha materiales reciclados. A su vez, concluimos la rehabilitación de un centro deportivo en una comunidad aledaña a la autopista.
- Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso realizamos nuevos estudios de tráfico y mantenimiento mayor, que permitieron actualizar los supuestos de proyección y el programa de conservación con un enfoque preventivo.
- Mantenemos un seguimiento por estándares de desempeño, estando cerca del cumplimiento de los 12 objetivos internos, reforzando nuestro enfoque de garantizar fluidez del tránsito, seguridad y criterios ASG en la gestión.
- Durante diciembre del 2025, el Supervisor Externo de Operación emitió la calificación correspondiente al segundo semestre con una puntuación de 478.7 puntos de 500 posibles, demostrando que el mantenimiento y la operación de la Concesión se encuentran en muy buenas condiciones.

PEMCORP

Desempeño de PemCorp 2025

La Compañía adquirió el 19 de abril del 2024, el 100% de PEMCORP enfocada a servicios de ingeniería y componentes para proyectos energéticos, la cual opera una planta de energía en Nuevo León.

RESULTADOS OPERATIVOS

- El despacho a los off-takers en promedio fue de 44.0 GWh-mes para el año 2025.
- El consumo de los off-takers presentó un factor de planta implícito de 51.1%, es estima que el consumo de nuestros clientes seguirá presentando aumentos constantes en el futuro.
- La planta tuvo una disponibilidad de 99.8% durante el periodo de reporte.

ACCIONES ESTRATÉGICAS

- Se renovó el contrato de O&M, extendiendo su vigencia hasta 2031, con el objetivo de mejorar la calidad del servicio.
- 2025 representó el primer año completo del uso de la batería (BESS), implicando uso más eficiencia de los motores, menor consumo de gas y en una mayor confiabilidad en el sistema (evitando potenciales situaciones que pudieran derivar en la interrupción de los motores).
- También se finalizó la construcción y se puso en operación el parque de energía solar de KIA y Hyundai; lo que representaba uno de los hitos del plan de resiliencia.
- Se presentó ante el CENACE la solicitud de interconexión para conectar la central al nodo de Ternium en 400 kV.

RESULTADOS FINANCIEROS

- El ingreso por capacidad y las ventas por energía se mantuvieron estables debido a la estructura del PPA y consumo de KIA/Hyundai.
- Los **ingresos por contratos con clientes** del 2025 fueron USD 41.6 millones, 17% por arriba de los ingresos del 2024. Los ingresos por capacidad se incrementaron por la indexación de 5.0% en el PPA.
- El margen EBITDA se comprimió derivado del incremento en el costo del gas, dado que la proporción de los ingresos de energía contra los de capacidad se incrementó.
- Los **activos totales** de PemCorp alcanzaron USD329.9 millones al cierre del 2025, integrado por en 40.7% por la planta y equipo, un 23.1% por el valor intangible del PPA y un 17.3% por el reconocimiento de un crédito mercantil. Los dos últimos conceptos nacieron en 2024 derivado de la fusión realizada como parte de la estrategia de adquisición de PemCorp.
- Los **pasivos totales** fueron USD 208.4 al cierre del 2025. La deuda bancaria se mantiene en USD 200 millones y se prevé un refinanciamiento de largo plazo en 2026.
- El **patrimonio** alcanzó los USD 121.5 millones al cierre del 2025, una disminución del 13.9% con respecto al 2024.

Agua de Puebla® PARA TODOS

Desempeño de Agua de Puebla 2025

Concesiones Integrales integra el ciclo completo del servicio de agua desde la captación, extracción y potabilización hasta su distribución, saneamiento y disposición de aguas residuales, integrando una amplia infraestructura hídrica en la Zona Metropolitana de Puebla, sirviendo a más 1.8 millones de habitantes. Nuestro compromiso es mejorar y optimizar la infraestructura hídrica, y la gestión de este vital recurso, reduciendo pérdidas de agua y garantizar un mayor acceso de agua potable, particularmente en las zonas urbanas de menor cobertura, cumpliendo las normas de calidad, para todas las comunidades y tipos de usuarios a las los que servimos (doméstico, comercial e industrial).

KPI Operativos (12M24)

Durante el 2024, las eficiencias físicas y comerciales alcanzaron un nivel de 67.9% y 70.2%, ligeramente por debajo del 2024.

Indicador	**2025**	**2024**	**Var%**
Eficiencia Física	*67.9%*	*68.31%*	*(0.4 pp)*
Eficiencia Comercial	*70.2%*	*73.48%*	*(3.3 pp)*

RESULTADOS FINANCIEROS

- Los **ingresos por servicios** de 2025 fueron de Ps. 2,089.1 millones, una contracción del 2.1% respecto del 2024 explicado principalmente por menores ingresos por factibilidades.

- El costo de servicio alcanzo los Ps.1,272.0 millones al cierre del 2025, 2.8% por debajo que su correlativo a 2024.
- La **Utilidad de Operación** durante el 2025 fue Ps. 337.5 millones, comparado Ps. 308.5 millones el mismo periodo del año anterior.
- El **resultado neto** del año 2025 fue una utilidad de Ps. 70.3 millones versus una pérdida reportada en 2024 por Ps. 56.3 millones.
- El activo total de Concesiones Integrales fue Ps. 4,268.2 millones, 2.7 menos que 2024. El efectivo y equivalentes de efectivo cerró en Ps. 446.2 millones para el 2025, una disminución del 33.7%.
- El **total pasivo** al cierre del 2025 fue de Ps. 2,988.1 millones, de los cuales el 73.1% corresponde a los **acreedores bancarios**.
- El **patrimonio** al cierre del 2025 fue de Ps. 1,280.1 millones, 2.3% por debajo del ejercicio 2024.

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALA

Desempeño de Sociedades Huinalá 2025

DESEMPEÑO OPERATIVO Y ESTRATÉGICO

- En línea con el enfoque operacional y técnico, se concretó la desgasificación del transformador de la subestación de Los Brillantes.
- La planta tuvo una disponibilidad de 94.9%.

Acciones Estratégicas

- Se realizó el mantenimiento anual de la línea de transmisión al nodo de Pesquería en sus diferentes niveles de tensión (alta, media y baja), fortaleciendo la confiabilidad operativa.
- Como parte del programa de mantenimiento preventivo, se reemplazaron los filtros de gas en la llegada del gasoducto y se calibraron los medidores de presión y temperatura en la línea de gas, sin mayores incidencias.
- Se llevó a cabo el mantenimiento mayor correspondiente a las 60 mil horas de operación de los siete motores, asegurando la continuidad y eficiencia de la central.

RESULTADOS FINANCIEROS

- Durante el 2025, Huinalá reportó **ingresos netos** por USD 95.2 millones, una contracción de 22% lo reportado en el 2024.
  - La utilidad de operación fue de USD 33.6 millones para el 2025 vs USD 48.5 millones registrada en 2024. Se registró un mayor costo variable respecto a lo previsto, derivado de incrementos en los precios de la molécula de gas, particularmente acentuados hacia el cierre del año, así como por la ejecución de mantenimientos mayores que no se presentaron en 2024.

- El **resultado neto** fue de USD 98.6 millones [revisar], mostrando la calidad de activo y operación.
- Al cierre del 2025, los activos totales de Huinalá ascendieron a USD 329.9 millones, lo que representa un decrecimiento anual de 4.6%.
- Los pasivos totales aumentaron en 1.8%% al 2024, cerrando en USD 208.4 millones, como resultado de un refinanciamiento concretado a principios de año.
- El **patrimonio** cerró en USD 121.5 millones, 13.9% por debajo del 2024, impulsado por la adquisición del activo.

Deudores Relevantes del Fideicomiso

El Fideicomiso no cuenta deudores o terceros obligados que presentan retraso o incumplimiento y que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

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

ii. Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, cuyo fin primordial será invertir en acciones y partes sociales representativas del capital social de personas morales mexicanas, residentes en México para efectos fiscales, que reúnan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E. El Fideicomiso no tiene un calendario de inversión y desinversión determinado.

Estrategia del Vehículo

La estrategia de negocios del Fideicomiso consiste en identificar, analizar y concretar adquisiciones, directas e indirectas, de acciones y partes sociales de Sociedades Elegibles generadoras de flujos estables y predecibles, con potencial de crecimiento, expansión y/o mejora, ya sea en su operación, administración, capital humano, estructura de capital, capacidad comercial, tecnología, entre otras, con posibilidad de generar eficiencia operativa adicional y potencial de optimización de las estructuras de capital. Una vez llevada a cabo la adquisición de las Acciones Iniciales, el Equipo de Administración continuará con el desarrollo de las Sociedades Elegibles adquiridas con el objetivo de incrementar su rentabilidad y su valor de mercado en el mediano y largo plazo y continuará buscando invertir en Sociedades Elegibles adicionales en el futuro.

Nuestra estrategia de adquisición está supeditada a proyectos que contribuyan al desarrollo sustentable y coherente. Por ello, como lo muestran nuestros activos iniciales y nuestro portafolio de Sociedades Elegibles (pipeline), buscamos proyectos que contribuyan directamente al desarrollo humano y urbano ordenado, que eleven el nivel de vida de sus poblaciones en el marco de preservar y mejorar las condiciones ambientales. Nuestro compromiso es diseñar y aplicar una política de inversión y gestión de activos que atienda criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, reconociendo que una visión cortoplacista que no atienda los riesgos de los efectos del cambio climático o no se anticipe a posibles cambios regulatorios en materia ambiental podría repercutir en el valor de los activos y, en contraparte, sabemos que al incluir estos elementos de forma adecuada y gradual en la gestión de un portafolio tiene el potencial de generar mayores retornos para los inversionistas en el largo plazo al optimizar costos, tomar mejores decisiones sobre la asignación de capital, aumentar la productividad, entre otros mecanismos, como lo empiezan a señalar distintos estudios.

Buscamos proyectos de largo plazo, cuya duración permita ofrecer a nuestros Tenedores una mejor planeación en sus inversiones reduciendo su riesgo de reinversión y que permitan implementar nuestra estrategia para poder así multiplicar y capitalizar las eficiencias creadas. Además, identificamos como atributo particular del sector de infraestructura su comportamiento resiliente a distintos ciclos económicos, que lo dota de estabilidad en el largo plazo. Por ello, no estamos limitados a invertir en un solo tipo de activos, sino que perseguiremos activos en las diferentes subramas de la infraestructura que cumplan con nuestros lineamientos. Al mismo tiempo, buscamos diversificar nuestro portafolio para brindarles a nuestros inversionistas una solución única.

En adición a lo anterior, somos una Fibra E internalizada, cuyo objetivo es la gestión eficiente de costos y gastos, la generación de ingresos adicionales a través de la captación de nuevos usuarios, el aprovechamiento de nuevas oportunidades o la explotación de oportunidades comerciales dentro del marco contractual de los activos, así como la optimización de su estructura financiera. Nuestro equipo tiene la capacidad de liderar, operar y supervisar cada uno de los eslabones de la cadena de valor en el proceso de adquisición y operación. Grupo Xinfra cuenta con talento humano para lograrlo, ya que el equipo ha liderado procesos de adquisiciones, financiamiento y operación desde diferentes instituciones, diferentes ángulos e intereses y por ello tiene el entendimiento y las capacidades precisas. Al ser un vehículo internalizado la aprobación de los esquemas de compensación relacionados con la administración del Fideicomiso es facultad de la Asamblea de Tenedores y la operación se realiza a través de presupuestos anuales aprobados por sus órganos de gobierno. En adición, la alineación de intereses con la administración, a través de su grupo promotor, se obtiene naturalmente al maximizar la tasa de distribución para así tener acceso a los excedentes de manera escalonada.

La propuesta de valor del Fideicomiso consiste en ofrecer a sus inversionistas acceso al flujo generado por activos de energía e infraestructura propiedad de u operados por Concesionaria Bicentenario y las demás Sociedades Elegibles en las que pueda invertir en el futuro. En cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, el Fiduciario se obliga a distribuir cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso no tiene un calendario de inversión y desinversión determinado.

Criterios de adquisición

Consistente con la estrategia del Fideicomiso, así como con la adquisición de las Acciones Iniciales, hemos establecido los siguientes criterios generales para guiar la selección de las Sociedades Elegibles en las que pudiésemos invertir, así como ciertos mecanismos para contar con un proceso de análisis robusto. La calificación, análisis y decisión respecto de la idoneidad de las Sociedades Elegibles en las que finalmente invirtamos es responsabilidad de los miembros del Equipo de Administración. Los siguientes criterios no pretenden ser exhaustivos ni limitativos, sino que nos proveerán de un marco de referencia para el análisis de oportunidades de inversión. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podría llevar a cabo inversiones en Sociedades Elegibles que no cumplan o cumplan parcialmente con algunos de los criterios abajo mencionados, siempre y cuando satisfagan las disposiciones aplicables del Contrato de Fideicomiso.

Principales criterios de adquisición de activos

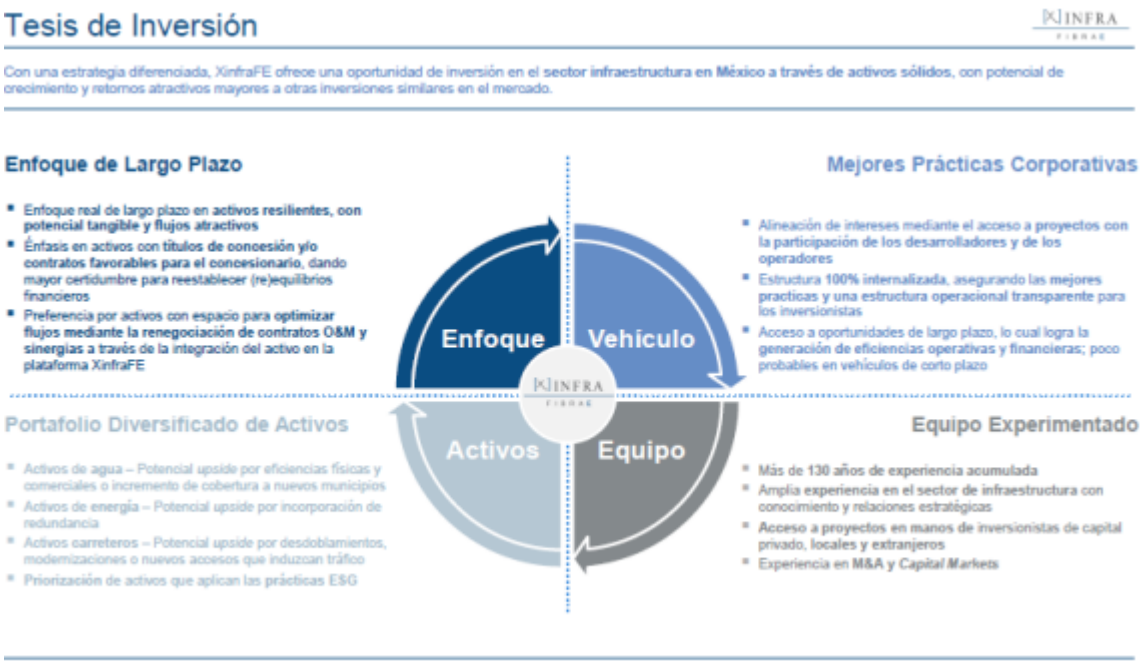
Las Sociedades Elegibles y sus socios o accionistas deberán ser personas morales mexicanas que cumplan con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, con independencia de que dicha situación se estructure y ocurra como parte del proceso de adquisición de participaciones, directas o indirectas en Sociedades Elegibles. Buscaremos principalmente Sociedades Elegibles (i) propietarias de activos estabilizados en México, (ii) cuyos ingresos provengan parcial o totalmente de contratos regulados o respaldados por concesiones, licencias o permisos, (iii) que cuenten con una demanda relativamente inelástica, (iv) que tengan por lo menos un año de operación y (v) que participen en la planeación, diseño, construcción, desarrollo, operación y mantenimiento de activos de energía y/o activos de infraestructura en los sectores que se enlistan a continuación:

a) Comunicaciones y Transportes
b) Hídrico
c) Electricidad
d) Hidrocarburos
e) Infraestructura Social

Además de pertenecer a los sectores anteriormente mencionados, nuestro Equipo de Administración buscará identificar Sociedades Elegibles que tengan las siguientes características:

- operación de al menos 12 meses anteriores a la fecha de adquisición, lo que permitiría tener acceso a flujos de efectivo estabilizados y predecibles;
- flexibilidad en la gestión operativa de los activos, tal que, en su caso, permita aumentar los ingresos y lograr eficiencia en los costos operativos asociados, para maximizar la rentabilidad del activo en el largo plazo;
- estructuras de capital subóptimas que le permitan al Equipo de Administración implementar reestructuras financieras de las empresas operadoras de los activos, cuando resulte necesario, tal que se optimice el uso de capital;
- activos con potencial de crecimiento a través del desarrollo de activos o servicios complementarios, como pueden ser ampliaciones en un parque eólico, infraestructura auxiliar en carreteras, entre otros;
- Sociedades Elegibles en las que exista oportunidad de mejora mediante la sustitución o mejora del equipo y prácticas administrativas;
- activos que pudieran compartir atributos tales que permitan obtener múltiples eficiencias las cuales se traduzcan en sinergias;
- activos que, además de cumplir con alguno(s) de los puntos anteriores, representen una oportunidad única de negocio, ya sea por su valuación, contexto económico, o potencial de generación para el Fideicomiso; y
- preferencia por proyectos sustentables, que contribuyan a mejorar las condiciones ambientales, fomenten el desarrollo social o mejoren la calidad de vida.

Estrategia Diferenciada



Tesis de Inversión: Enfoque puro en el sector de infraestructura en México

Los activos de infraestructura, incluyendo carreteras, vías ferroviarias, aeropuertos, puertos, energía, telecomunicaciones, agua y redes de desecho de aguas, prestan servicios esenciales de los que depende el crecimiento y el desarrollo de una sociedad moderna. La infraestructura genera desarrollo económico dado que garantiza la generación de bienes y servicios. Asimismo, promueve el bienestar social, el desarrollo sostenible y la creación de fuentes de empleo. Por ello, genera un alto valor agregado que contribuye al desarrollo sostenible de la economía. La reciente dinámica denominada nearshoring o NAFTA v2.0 que consiste en acercar las diferentes cadenas de producción al mercado de América del Norte para cumplir con los diversos requerimientos del TMEC y al mismo tiempo tomar ventaja de las tensiones políticas y comerciales de Estados Unidos de América con algunos de sus principales socios comerciales.

De manera resumida, la Tesis de Inversión de Xinfra descansa en los siguientes pilares:

I. Sólidos Fundamentales del Sector Infraestructura
- (a) México está en una posición privilegiada para aprovechar las tendencias globales del Nearshoring
- (b) Desarrollo de infraestructura como pieza clave para la realización y captura del potencial
- (c) Compromiso federal y participación del sector privado para la ejecución de programas de inversión en nuevos proyectos y desarrollo de infraestructura existente (PND, ANII, TMEC)
- (d) Marco regulatorio y contractual favorable para las concesiones y asociaciones público-privadas (LAPP, CPS)

II. Estructura Adecuada del Vehículo con Características Diferenciadas y Sin Conflictos de Interés
- (a) Mejores prácticas corporativas con independencia de comités – mitigan conflictos de interés
- (b) Compromiso total del grupo promotor – coinversión actual por arriba del min. 2% requerido (actualmente 6%)
- (c) Alineación de intereses e incentivos entre el equipo administrador y los inversionistas – estructura de distribuciones concebida con mejores prácticas y de largo plazo
- (d) Enfoque en activos apegados a políticas y principios ESG
- (e) Estructura de FIBRA E con transparencia fiscal (para ciertos inversionistas locales e internacionales)

III. Buscar Escala y Crecimiento
- (a) Inversión en portafolio original realizada y potencial de crecimiento tangible (reequilibrio y dos proyectos nuevos)
- (b) Universo de proyectos existentes y nuevos de gran tamaño
- (c) Acceso a oportunidades atractivas, diversificadas y accionables en el corto y mediano plazo que conforman un Pipeline de primer nivel

IV. Buscar la Excelencia en el Desempeño Operativo y Visibilidad en la Generación de Flujos
- (a) Excelencia operativa con resultados demostrados en incremento de ingresos, expansión de márgenes, mejoras en KPIs e incrementos en valuación del portafolio existente
- (b) Alta visibilidad en generación de flujos derivada de la naturaleza estabilizada y de largo plazo del portafolio
- (c) Estrategia clara para la mejora continua y disciplina operativa

V. Apalancar la Trayectoria y Experiencia del equipo para Gestionar el Vehículo

a) Equipo administrador con amplia experiencia, con perfiles complementarios que combinan un profundo conocimiento del sector de infraestructura
b) Implementación de mejoras operativas continuas y excelencia financiera
c) Capacidad demostrada para identificar oportunidades atractivas e integrarlas al vehículo maximizando el retorno.

Diversos activos de infraestructura constituyen proyectos prestadores de servicios con altas barreras de entrada, ya que conllevan costos fijos altos, requerimientos de inversión de capital elevados y costos variables bajos; también, en ocasiones, cuentan con contratos de exclusividad o con concesiones basadas en un marco económico y legal que está diseñado para estimular la inversión a largo plazo a cambio de cierto nivel de certidumbre en la operación e inversión de dichos proyectos. Los patrones de uso de los activos de infraestructura son similares a los de otros gastos no discrecionales ya que guardan una correlación entre baja y moderada con las clases tradicionales de activos o los amplios ciclos económicos dada la escasa volatilidad de sus niveles de uso, su insensibilidad a las condiciones económicas y su protección contra la inflación, lo cual se traduce en atractivos beneficios de diversificación.

Relevancia del Sector Carretero

El sector carretero es el principal medio de transporte en México, la Red Nacional de Carreteras conecta el interior del país, sus principales zonas industriales y ciudades con los principales puertos y los cruces fronterizos en los tres países vecinos. México, cuya producción industrial descansa en la manufactura y la exportación, es uno de los países en el mundo con mayor número de tratados comerciales internacionales, siendo uno de los más transcendentales el recientemente ratificado Tratado México-Estados Unidos-Canadá. México es el segundo socio comercial más importante para Estados Unidos, después de China. Las importaciones que realiza Estados Unidos desde México representan alrededor de 14% del total, después de China, con 17%. De manera análoga, México exporta cerca del 80% de sus productos a Estados Unidos, siendo este su principal socio comercial, seguido de Canadá y China. Las recientes restricciones por parte de Estados Unidos a China representan para México una oportunidad para ganar participación de mercado como socio comercial de Estados Unidos.

Relevancia del Sector Eléctrico

Con la aprobación de la Ley del Sector Eléctrico se vislumbra un marco normativo que combina las mejores prácticas internacionales y un amplio potencial de crecimiento a través del mercado eléctrico mayorista. Actualmente, En el sector eléctrico, se encuentran en operación en total 66 proyectos, los cuales se distribuyen en los subsectores de: 37 en energía solar, 14 en energía eólica, 6 en energía térmica, así como para hidráulica, además de otros proyectos en generación eléctrica, turbo gas, y energía geotérmica. De estos, 61 son contratos de asignación (con un plazo promedio de contrato de 15 años) y sólo 5 de prestación de servicios.[1]

Relevancia del Sector Hídrico

Se trata de un sector poco desarrollado y prioritario para la actual administración del Gobierno Federal y la falta de infraestructura, particularmente en poblaciones en crecimiento. Adicionalmente, se trata de un sector que se alinea directamente con los principios ESG del vehículo.

Visión de Xinfra

La inversión en el desarrollo y construcción de infraestructura durante la última década a través de diferentes vehículos de inversión, como capital privado, asociaciones público-privadas, concesiones, fondos de capital de riesgo como los CKDs, vehículos públicos de financiamiento e inversión como el Fondo Nacional de Infraestructura, entre otros, han contribuido a la profundización y solidificación del sector como un motor de la economía en el país. No obstante, existe potencial de crecimiento de la infraestructura terrestre en México, lo que se refleja en su relativa baja participación en el PIB 0.3% en comparación con el promedio de países de la OCDE que es de (0.7% en su concentración en subsectores como el transporte carretero, trenes y otras vías (puentes túneles, etc.), en un contexto de restricciones presupuestales públicas, factores que requerirán de un mayor flujo de recursos privados para financiar tanto la operación, mantenimiento y modernización de los activos actuales, como la ampliación y diversificación del sector en nuevos proyectos.[2]

Hoy en día, muchos de estos vehículos de inversión en infraestructura se encuentran en un proceso de búsqueda de reciclaje de capital para continuar con su principal negocio que es el desarrollo y construcción en un nuevo ciclo de inversión, así como el aprovechamiento de las nuevas oportunidades que eventualmente surjan en subsectores menos desarrollados en el país. Una Fibra E como la nuestra, es una solución natural y atractiva para ellos ya que, por su naturaleza como administrador de activos estabilizados en un horizonte de inversión de largo plazo, proporciona una salida total o parcial y los dota de fondos para continuar con el desarrollo de nuevos proyectos.

Nuestro Equipo de Administración, a través de su experiencia, conocimiento del sector y relaciones profesionales han identificado activos con características operativas, estratégicas, que cumplen las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, y que se encuentran en una etapa que los posiciona como activos objetivos, además de ser activos que cuentan con una diversificación en cuanto a la sub-industria en la que participan y no concentrados en un solo tipo de *asset class*. Por otro lado, dichos activos cuentan con una escala relevante y algunos de ellos con una duración atractiva en términos de plazos de concesión, contratos de prestación de servicios o acuerdos de venta de cierto tipo de producción. Estos activos se encuentran principalmente en manos de inversionistas privados, así como desarrolladores y operadores (locales e internacionales) que, por mandato de inversión, o por necesidades de efectivo, están en su periodo de monetización y que no han alcanzado su mayor potencial de generación de flujo y en los cuales, nuestro Equipo de Administración identifica diferentes verticales en las cuales hay valor que extraer para beneficio de nuestros inversionistas. De igual forma, muchos de estos activos, por diversas razones intrínsecas a sus inversionistas y contexto único, son activos que no son críticos para ellos, que no forman parte de una plataforma consolidadora, o bien, simplemente son activos aislados cuyo potencial de valor se encuentra en incorporarlos a una plataforma donde se aprovechen economías de escala, con un nuevo perfil de riesgo y un equipo de administración dedicado a su gestión, a través de operadores competitivos con reconocimiento en el mercado y un diseño adecuado de contratos que permita el alineamiento de objetivos con los de los inversionistas.

Vehículo óptimo e innovador para el inversionista

La naturaleza de largo plazo del sector de infraestructura, así como su periodicidad derivada de diferentes niveles de apalancamiento durante su ciclo de vida, representa un atractivo para aquellos inversionistas con un horizonte largo de inversión. Esta característica inherente al sector se fortalece con el

comportamiento contra cíclico que se genera en las economías por la inversión en infraestructura, con lo cual se complementa significativamente su valor. En el caso de fondos de pensiones y de las aseguradoras les permite a los primeros invertirse con una alta duración, y a los segundos hacer un calce entre sus activos y pasivos, adicionalmente dada la expectativa de vida y de jubilación de los trabajadores y beneficiarios, el tener acceso a un instrumento que distribuya efectivo a través de un vehículo transparente como lo es el de una Fibra E, y al mismo tiempo provea de apreciación del capital mediante el crecimiento mismo del vehículo, nuestro Fideicomiso resulta en una opción de inversión sumamente atractiva.

Entre los atributos que caracterizan a nuestro Fideicomiso destaca la transparencia fiscal del vehículo, permitiendo distribuir flujos de efectivo antes de pago de impuestos a los Tenedores, maximizando su rentabilidad en la medida que el régimen de cada inversionista lo permita, lo cual representa para los tenedores exentos de tributación fiscal en un beneficio económico sustancial para activos estabilizados, de largo plazo y con un desempeño probado.

De igual forma, un vehículo como nuestro Fideicomiso, cuya estrategia única de consolidar proyectos de infraestructura de largo plazo (concesiones o contratos de más de 15 años), brinda la oportunidad de acceso a un vehículo cuya duración (*duration*) se vuelve relevante y se vuelve un creador de valor a medida que los retornos se capitalizan en el tiempo y se identifican oportunidades para generar eficiencias operativas y financieras (*upside*) que son poco probables o más reducidas en contratos cuya vida remanente es más corta. El Valor Presente Neto ("VPN") de una inversión de largo plazo es mayor.

Lo anterior considerando una estructura 100% internalizada que permite a los inversionistas beneficiarse de una estrategia de consolidación de activos bajo las mejores prácticas de mercado y con un grupo de administración cuyo objetivo y mandato principal es ejecutar la estrategia del vehículo en beneficio de sus tenedores.

Creemos que la estructura del Fideicomiso y sus características fiscales limitan el riesgo de los inversionistas y lo convierten en una contraparte atractiva para potenciales vendedores de activos en el sector de infraestructura. Adicionalmente, creemos que la estructura del Fideicomiso presenta atributos favorables cuando se compara con otros vehículos de inversión en infraestructura (*i.e.*, CKDs, CERPIs, otras Fibras E, entre otros). Entre sus principales atributos se encuentran:

(a) **Opción para accionistas de entidades privadas para convertirse en inversionistas de un vehículo listado**. Como un fideicomiso emisor de CBFEs, podemos ofrecer a una entidad privada y a sus socios o accionistas la posibilidad de ser parte de un vehículo listado en un mercado de valores. En este ejemplo, los propietarios de los activos objetivo podrían intercambiar acciones o partes sociales (o derechos fideicomisarios sobre las mismas) de sus empresas por CBFEs o por una combinación de efectivo y CBFEs, lo que nos permitirá adaptar la contraprestación a las necesidades específicas de los vendedores.

(b) **Vehículo independiente para asignar valor a una desinversión**. El Fideicomiso representa una opción independiente para asignar valor a activos que actualmente son propiedad de fondos de inversión privados, a través de análisis basados en metodologías de valuación fundamentadas e implementadas por nuestro Equipo de Administración. En nuestra opinión, otros vehículos creados por los administradores de fondos de inversiones con la intención de adquirir activos previamente administrados por ellos mismos podrían representar un conflicto de interés e incentivos para valuar injustificadamente el valor de los activos.

(c) **Beneficios económicos para los tenedores de los CBFEs**.

- **Riesgo de ejecución limitado al acordar costos transaccionales pre-fondeados y transparentes**. Los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso son pagados con los recursos de la Oferta y la Coinversión del Promotor.
- **Alineación de incentivos con el Promotor**. Además de su exposición mediante la adquisición de CBFEs al momento de llevar a cabo la Oferta, el Promotor (i) en su calidad de Tenedor de CBFEs Serie B, podrá recibir un incentivo por desempeño, pagadero en efectivo y en CBFEs Serie A (en una proporción de 35%/65%), el cual estará relacionado al desempeño de cada proyecto Financiado y sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso, y (ii) se obligará a mantener, ya sea directamente o través de cualquiera de sus Afiliadas, el 2% del total de CBFEs Serie A que se encuentren en circulación.

  El Tenedor de los CBFEs Serie B no podrá llevar a cabo ninguna enajenación o transmisión de cualquier CBFEs Serie A que en su caso suscriba y pague como incentivo pagadero, conforme a la Sección 9.2(d) del Contrato de Fideicomiso, sino hasta que transcurran 3 años desde la fecha en que dicho CBFE Serie A fue suscrito y pagado; en el entendido, que el Tenedor de los CBFEs Serie B podrá en todo momento y de tiempo en tiempo realizar Transmisiones Permitidas; siempre y cuando los cesionarios bajo cualesquiera Transmisiones Permitidas se obliguen a las mismas restricciones.
- **Mayores retornos derivados de un régimen fiscal favorable**. El régimen fiscal de Fibra-E permite optimizar los retornos obtenidos por la inversión en Concesionaria Bicentenario y en otras Sociedades Elegibles que, en su caso, sean adquiridas, a través de la transparencia fiscal de dichas entidades, la no retención de ISR en ciertos casos, la posibilidad de entregar CBFEs a cambio de la enajenación o aportación de activos, el posible uso de reducciones de capital para mitigar el pago de ISR, entre otros. Cabe mencionar que las sociedades de inversiones especializadas de fondos para el retiro son completamente exentas de ISR al invertir en este tipo de vehículos, pues las Sociedades Elegibles no serían contribuyentes de ISR, y, adicionalmente, cualquier distribución con cargo a la CUCA no estará sujeta al pago de impuestos para ningún inversionista.
- **Estructura económica eficiente desde el inicio.** La estructura de compensación del Promotor, junto con el régimen fiscal de una Fibra-E, tiene el objetivo de aumentar el rendimiento para los inversionistas, al compararse con los CKDs que tradicionalmente tienen comisiones por administración de activos, *carry* y *catch up*. El rendimiento "compartido" alinea los intereses para asegurar la permanencia del Promotor e incentiva la maximización de los rendimientos del vehículo a través de la entrega de Certificados y no de comisiones en efectivo como es tradicionalmente usado en las estructuras de CKD.

(d) **Vehículo de capital permanente sin horizonte de inversión predefinido que no induce a una venta "apresurada"**. La inversión de los Tendedores en el fideicomiso tiene una vigencia indefinida, ya que se trata de un vehículo de inversión permanente a diferencia de un CKD o un fondo de inversión con vigencia predefinida. Por lo tanto, el Fideicomiso representa una inversión de largo plazo con el objetivo de creación de valor continua y con alternativas de salida en cualquier momento para los inversionistas a través de la venta de CBFEs en el mercado secundario.

(e) **Características fiscales que permiten mayores distribuciones a los inversionistas**. La estructura de Fibra-E permite aumentar la eficiencia de activos con flujos de efectivo estables y predecibles, bajo un régimen fiscal que transparenta los niveles impositivos y permite mayores distribuciones para sus inversionistas.

Sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos en materia fiscal:

- **Transparencia fiscal**. El Fideicomiso y las Sociedades Elegibles en las que invierta serán transparentes para efectos fiscales. Es decir, ni el Fideicomiso ni las Sociedades Elegibles serán contribuyentes del impuesto sobre la renta.
- **Pagos provisionales y retenciones de ISR.** Las Sociedades Elegibles en las que invierta el Fideicomiso no estarán obligadas a efectuar pagos provisionales a cuenta del ISR del ejercicio ni deberá retener el ISR por dividendos o utilidades distribuidas a personas físicas residentes en México o a residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México.
- **Distribución del 95% del resultado fiscal.** El Fiduciario deberá distribuir entre los tenedores de los CBFEs, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso.
- **Ganancias de capital exentas.** La ganancia de capital proveniente de la enajenación de CBFEs en el mercado secundario será considerada un ingreso exento para personas físicas residentes en México, residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país y sociedades de inversiones especializadas de fondos para el retiro.
- **Diferimiento de ganancia al enajenar acciones de Sociedades Elegibles a la Fibra-E si se reciben CBFEs**. Los vendedores de las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios sobre las mismas de las Sociedades Elegibles que en su caso adquiramos podrán diferir el reconocimiento de la ganancia derivada de dicha venta a cambio de CBFEs. Este diferimiento será gradualmente reconocido a una tasa anual de 15%, con actualización por inflación.
- **Disminución del Gasto Diferido**. La adquisición de Sociedades Elegibles pudiera generar un gasto diferido que reduzca la base gravable del flujo de las Distribuciones, reduciendo el impuesto sobre la renta por pagar para aquellos inversionistas que no estén exentos de dicho impuesto.

Política de Sustentabilidad

Estamos conscientes del agotamiento de los recursos naturales y los efectos negativos de que la degradación del medio ambiente conlleva. Creemos que el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sustentable es indispensable para lograr la prosperidad. Dado el impacto positivo que tienen las inversiones sustentables en distintos ámbitos económico-sociales, planeamos dar prioridad a aquellas inversiones que cumplan con este criterio. Planeamos hacer de la sustentabilidad una pieza integral en la evaluación de los activos a ser adquiridos y el manejo del riesgo; descartando aquellos activos que presenten un alto riesgo relativo a la sustentabilidad, como productoras de carbón térmico; fortaleciendo nuestro compromiso con la sustentabilidad y la transparencia en nuestras actividades de inversión.

Xinfra cree en la inversión ESG y ha adoptado un enfoque integrado para gestionar los impactos ambientales, sociales y de gobierno corporativo:

- Cuenta con políticas internas de sustentabilidad.
- Análisis de riesgos ambientales y sociales en los procesos de inversión.
- Lleva a cabo inversiones sustentables en proyectos que alineen los méritos ESG y retornos atractivos

Estrategia de inversión versátil que permite aprovechar el extenso universo de atractivas oportunidades de inversión

Creemos que el Fideicomiso representa una alternativa de salida para compañías públicas y privadas, nacionales y extranjeras, así como para fondos de inversión de capital privado, fondos soberanos, CKDs y en caso de aplicar en CERPIs que deseen monetizar toda o parte de su participación en el capital de sociedades dedicadas al sector de infraestructura y, en su caso, aprovechar ciertos atributos fiscales que el Gobierno Federal, con miras a incentivar la inversión en los sectores de energía e infraestructura, otorga a los fideicomisos y a las Sociedades Elegibles que participan bajo el régimen fiscal de Fibra E. Asimismo, consideramos que el Fideicomiso pudiera representar una alternativa para los gobiernos federal, estatales y municipales que busquen monetizar total o parcialmente los activos de infraestructura que administran para financiar nuevos proyectos. Finalmente, buscaremos convertirnos en una alternativa de financiamiento para desarrolladores de proyectos de infraestructura que hayan iniciado proyectos con capital propio y quieran tener acceso a fuentes alternativas de recursos para completar o ampliar sus proyectos. Tradicionalmente, las opciones de financiamiento de las Sociedades Elegibles se han visto limitadas a bursatilizaciones, emisiones de capital, créditos bancarios o utilizar flujos de caja propia. En este sentido, una Fibra-E como el Fideicomiso representa una fuente adicional de capital, con un costo competitivo, ventajas fiscales y que logra capturar y generar valor para todos los participantes en este tipo de activos.

[1] Proyectos México (https://www.proyectosmexico.gob.mx/proyectos)
[2] Fuentes: https://www.itf-oecd.org/inland-transport-infrastructure-investment-share-gdp-remains-stable-oecd y https://www.oecd-ilibrary.org/sites/9cc7e2ae-en/index.html?itemId=/content/component/9cc7e2ae-en

Deudores relevantes del fideicomiso:

vi. Deudores relevantes del Fideicomiso

El Fideicomiso no cuenta deudores o terceros obligados que presentan retraso o incumplimiento y que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Contratos y acuerdos relevantes:

2) El Fideicomiso

a) Contratos y acuerdos relevantes

A continuación, se presentan resúmenes de los contratos y acuerdos relevantes siguientes:

(1) **Contrato de Fideicomiso 4640**

(2) **Contrato de Administración Interna**

(3) **Otros Contratos y Acuerdos Relevantes**

(3.1) Contratos y Acuerdos relativos a COBI

(3.1.1) Contrato de Operación Concesionaria Bicentenario y OLIC
(3.1.2) Contrato de Fideicomiso Celaya
(3.1.3) Contrato de Crédito Celaya

(3.2) Contratos y Acuerdos relativos a Agua de Puebla

(3.2.1) Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla
(3.2.2) Contrato de Crédito Agua de Puebla
(3.2.3) Contrato de Cobertura Agua de Puebla
(3.2.4) Contrato de Prenda Agua de Puebla

(3.3) Contratos y Acuerdos relativos a PemCorp

(3.3.1) Contrato de Crédito PemCorp
(3.3.2) Contrato de Operación y Mantenimiento PemCorp
(3.3.3) Contrato de Generación Set PemCorp

(3.4) Contratos y Acuerdos relativos a Huinalá

(3.4.1) Contrato de Crédito Huinalá

(1) **Resumen del Contrato de Fideicomiso 4640**

Contrato de Fideicomiso 4640

Con fecha 24 de marzo de 2022, se constituyó el contrato de fideicomiso irrevocable F/4640, celebrado entre el Fideicomitente y Administrador Interno, el Fiduciario, el Representante Común, y el Promotor, el cual ha sido modificado y reexpresado, con fechas 17 de junio de 2022, 22 de junio de 2022, 23 de noviembre de 2023 y 4 de marzo de 2025.

Constitución del Fideicomiso; Nombramiento del Fiduciario

El Fideicomitente, mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso, transfirió la Aportación Inicial para la constitución del Fideicomiso, y el Fideicomitente nombró a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Ley Aplicable. El Fiduciario revertirá a favor del Fideicomitente la Aportación Inicial al momento de extinguir totalmente el Fideicomiso y conforme a los términos de este, reservándose el derecho de solicitar en cualquier momento al Fideicomitente que le determine el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento a las Cuentas del Fideicomiso, en cumplimiento de la normatividad que en tal sentido le es aplicable.

Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos, bienes, derechos y obligaciones, en el entendido, los activos, bienes o derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso deberán estar plenamente identificados:

i. la Aportación Inicial;

ii. los recursos derivados de la Primera Emisión y de las Emisiones Adicionales, así como todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

iii. en la medida que lo permita el Régimen Fiscal de Fibra-E, cualesquier acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o Sociedades Elegibles, incluyendo las Acciones Iniciales, así como los derechos asociados a las mismas (incluyendo los Derechos de Voto y los derechos a recibir Distribuciones del Capital de Sociedades Elegibles); en el entendido, que el Fiduciario también podrá ser titular de derechos fideicomisarios en fideicomisos que a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el Régimen Fiscal de Fibra-E;

iv. las Inversiones Permitidas y cualquier ingreso, interés, rendimiento o cantidad que derive de las mismas;

v. los CBFEs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos y/o recomprados por parte del propio Fideicomiso en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y el Contrato de Fideicomiso;

vi. cualesquier cantidades obtenidas con motivo de la enajenación, venta o transmisión de acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o Sociedades Elegibles, incluyendo las Acciones Iniciales, o de la enajenación, venta o transmisión de derechos fideicomisarios en fideicomisos que, a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el Régimen Fiscal de Fibra-E;

vii. todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos, afectos o que de otra manera pertenezcan al y/o sean adquiridos por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, así como las obligaciones que asuma el Fiduciario en relación con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión;

viii. todas y cada una de las obligaciones que el Fiduciario de tiempo en tiempo asuma o de cualquier otra forma le sean impuestas por ley o por convenio, de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión; y

ix. todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes o activos descritos en los incisos anteriores, así como todos y cada uno de los costos, intereses o accesorios derivados de o relacionados con las obligaciones o pasivos descritos en los incisos anteriores; incluyendo los montos de resultado fiscal y/o reembolso de capital distribuidos por sociedades y/o Sociedades Elegibles, incluyendo las Acciones Iniciales, y los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso, los cuales podrán incluir el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

Fines del Fideicomiso

El fin primordial del Fideicomiso es la inversión, directa o indirecta (incluyendo mediante fideicomisos), en acciones o partes sociales representativas del capital social de cualquier persona moral mexicana, residente en México para efectos fiscales, que reúna los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E que resulten aplicables de tiempo en tiempo, incluyendo la inversión que el Fiduciario realice en las Acciones Iniciales; en el entendido que el Fideicomiso no podrá invertir en Sociedades Elegibles dedicadas a las áreas de seguridad pública o readaptación social.

Para cumplir con el fin anterior, el Fiduciario deberá, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso , (i) llevar a cabo la Primera Emisión y la emisión de los CBFEs Serie B, la inscripción de los CBFEs Iniciales en el RNV y su listado en una Bolsa, así como realizar la Oferta de los CBFEs Serie A y utilizar los recursos prevenientes de la misma de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (ii) adquirir y/o suscribir y pagar y ser el titular, directa o indirectamente, de acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o Sociedades Elegibles (incluyendo las Acciones Iniciales) y/o hacer aportaciones de capital a dichas Sociedades Elegibles; en el entendido, que el Fiduciario podrá hacer dichas inversiones mediante la adquisición de derechos fideicomisarios en o la constitución de fideicomisos, que a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el Régimen Fiscal de Fibra-E; (iii) en su caso, llevar a cabo Emisiones Adicionales, inscribir los CBFEs Adicionales en el RNV, listarlos en una Bolsa y colocarlos en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; (iv) distribuir y administrar los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E; (v) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso; y (vi) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador Interno o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador Interno de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración Interna) (los “Fines del Fideicomiso”). En relación con lo anterior y como parte de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá, en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y de la Ley Aplicable.

En relación con lo anterior y como parte de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá, en cada caso, de conformidad con la Ley Aplicable:

(i) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes, derechos, pasivos u obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) abrir, operar, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(iii) presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la Primera Emisión y la emisión de los CBFEs Serie B, registrar los CBFEs en el RNV, llevar a cabo la Oferta de los CBFEs Serie A (incluyendo la celebración de un contrato de colocación) y llevar a cabo Emisiones Adicionales, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(iv) presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para listar los CBFEs en la Bolsa;

(v) presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y/o actualizar la inscripción de los CBFEs en el RNV y el listado de los CBFEs en la Bolsa;

(vi) otorgar poderes a favor de las Personas que le instruya el Administrador Interno para que lleven a cabo la inscripción en el RFC del Fideicomiso, denominado para efectos fiscales como “Fideicomiso XINFRA”, como si fuera un fideicomiso de los previstos en el artículo 187 de la LISR, debiendo realizarse las manifestaciones a que se refiere el primer párrafo de la fracción I del artículo 74 del Reglamento de la LIVA;

(vii) suscribir, celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título que represente una serie de CBFEs;

(viii) utilizar los recursos derivados de la Primera Emisión y de las Emisiones Adicionales en Usos Autorizados, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador Interno;

(ix) celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que fueren necesarios o convenientes para la compra y/o suscripción de acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o Sociedades Elegibles y llevar a cabo todos los actos para que se realicen las anotaciones correspondientes en los asientos de los libros corporativos de dichas sociedades y/o Sociedades Elegibles, así como, según sea el caso, para que el Fideicomiso, como adquirente, se subrogue en las obligaciones del enajenante correspondiente respecto de (A) una Sociedad Elegible (incluyendo en relación con las Acciones Iniciales), (B) los contratos, financiamientos, garantías o títulos de concesión respectivos de, o en relación con, dicha Sociedad Elegible, (C) las Autoridades Gubernamentales que hayan otorgado o celebrado los contratos o títulos de concesión respectivos de dicha Sociedad Elegible y/o (D) los acreedores de dicha Sociedad Elegible o sus enajenantes, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador Interno;

(x) llevar a cabo recompras y operaciones de colocación de CBFEs previamente adquiridos de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, así como llevar a cabo y celebrar los documentos y convenios que fueren necesarios para dichos efectos (incluyendo, la celebración de un contrato de intermediación bursátil);

(xi) adquirir, ser propietario, mantener y administrar acciones y/o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o Sociedades Elegibles (incluyendo las del Administrador Interno y las de Concesionaria Bicentenario S.A. de C.V.); en el entendido, que el Fiduciario podrá adquirir derechos fideicomisarios y/o constituir fideicomisos cuyo patrimonio contenga dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el Régimen Fiscal de Fibra-E, así como ejercer o abstenerse de ejercer (directa o indirectamente a través de apoderados) los Derechos de Voto inherentes a dichas acciones o partes sociales, en cada caso, de conformidad con las instrucciones del Administrador Interno; en el entendido, además, que, tratándose de las Acciones del Administrador Interno y los Derechos de Voto inherentes a dichas acciones, las instrucciones respectivas las dará el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable;

(xii) que el Fiduciario otorgue los poderes especiales irrevocables a favor de las personas físicas o morales que le instruya por escrito el Administrador Interno, con facultades para actos de administración y de dominio, así como para el ejercicio de los derechos corporativos y patrimoniales que correspondan a las acciones o partes sociales representativas del capital social de las sociedades y/o Sociedades Elegibles (incluyendo sin limitar las acciones del Administrador Interno y de Concesionaria Bicentenario S.A. de C.V.) los cuales podrán ser otorgados con motivo de una garantía respecto de la adquisición de las acciones o partes sociales de las sociedades y/o Sociedades Elegibles (incluyendo sin limitar las acciones del Administrador Interno y de Concesionaria Bicentenario S.A. de C.V.) y que servirán para que los recursos que correspondan a este Fiduciario derivado del decreto de dividendos, reembolsos de capital o de cualquier tipo de distribución de las acciones o partes sociales de las sociedades y/o Sociedades Elegibles (incluyendo sin limitar las acciones del Administrador Interno y de Concesionaria Bicentenario S.A. de C.V.) sirvan única y exclusivamente como fuente de pago respecto de las obligaciones incumplidas derivadas de la adquisición de las acciones o partes sociales de las sociedades y/o Sociedades Elegibles (incluyendo sin limitar las acciones del Administrador Interno y de Concesionaria Bicentenario S.A. de C.V.), lo anterior previa instrucción y aprobación por parte únicamente del Administrador Interno, quien deberá de precisar la vigencia, términos, condiciones, facultades y limitantes del poder, lo anterior en términos sustancialmente iguales al Anexo “I” del Contrato de Fideicomiso.

(xiii) ejercer, directa o indirectamente, incluyendo conforme a los poderes otorgados de conformidad con la Sección 4.6(l) del Contrato de Fideicomiso, todos los derechos patrimoniales que correspondan a las acciones o partes sociales representativas del capital social de las sociedades y/o Sociedades Elegibles (incluyendo las acciones del Administrador Interno y de Concesionaria Bicentenario S.A. de C.V.), así como cobrar y recibir oportunamente de dichas sociedades y/o Sociedades Elegibles las cantidades que por concepto de dividendos, reducciones o reembolsos de capital, amortizaciones o cuotas de liquidación o cualesquiera otras distribuciones que, en su caso, correspondan a las acciones o partes sociales representativas del capital social de dichas sociedades y/o Sociedades Elegibles, y distribuir dichas cantidades a los Tenedores, según resulte aplicable conforme al Contrato de Fideicomiso y a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E;

(xiv) llevar a cabo la venta y liquidación de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso para cubrir los pasivos que formen parte de dicho Patrimonio del Fideicomiso y finalmente dar por terminado el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(xv) celebrar el Contrato de Administración Interna con el Administrador Interno, y cualesquier modificaciones al mismo, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato; así como, en su caso, remover al Administrador Interno y celebrar un contrato de administración interna sustituto con un administrador interno sustituto, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores otorgada en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración Interna;

(xvi) cumplir con sus obligaciones como emisora de valores bajo la LMV y la Circular Única, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(xvii) contratar y remover al Auditor Externo de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y cumplir con sus obligaciones como emisora de valores bajo la Circular de Auditores Externos; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en dicha Circular de Auditores Externos a cargo del consejo de administración y el director general de emisoras de valores serán realizadas por el Comité Técnico y por el Fiduciario, respectivamente;

(xviii) realizar Distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo distribuciones en especie, las cuales deberán, tratándose de Distribuciones a los Tenedores, notificarse por el Fiduciario a través del SEDI con cuando menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda realizar dicha Distribución, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(xix) pagar, únicamente y exclusiva con cargo a los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde estos basten y alcancen, cualquier obligación del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, de forma enunciativa mas no limitativa, obligaciones para con el Administrador Interno, así como utilizar los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso para Usos Autorizados conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración Interna;

(xx) contratar, previas instrucciones por escrito del Administrador Interno o por conducto del Administrador Interno, como su apoderado, y con cargo a los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para que lo auxilien en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, y según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(xxi) contratar con cargo a los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo a dichos activos, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según lo apruebe la Asamblea de Tenedores;

(xxii) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de cualesquier otros contratos de los que el Fiduciario sea parte, de conformidad con la información que le sea entregada por parte del Administrador Interno;

(xxiii) preparar y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras, competencia económica o de carácter fiscal;

(xxiv) actuando por conducto de las Personas a quienes haya otorgado poderes en cumplimiento de las instrucciones del Administrador Interno, en términos del Contrato de Fideicomiso, presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios de conformidad con los artículos 18-A, 19, 34, 36 del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones fiscales aplicables, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(xxv) de conformidad con las instrucciones del Administrador Interno, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(xxvi) de conformidad con las instrucciones del Administrador Interno, celebrar operaciones con derivados siempre que dichas operaciones consistan en operaciones de cobertura cuyo fin sea reducir la exposición del Fideicomiso a riesgo de divisas y/o tasas de interés, así como otros riesgos relacionados de manera general con una Sociedad Elegible, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y solo en la medida en que lo permitan las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E;

(xxvii) de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador Interno, contratar, con cargo a los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, y, en su caso, sustituir al Contador del Fideicomiso;

(xxviii) de conformidad con las instrucciones del Administrador Interno, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y/o de las personas físicas designadas por el Administrador Interno, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder especial revocable para actos de administración con facultades generales, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las entidades federativas de México, incluyendo la Ciudad de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de rembolso y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del RFC del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la e.firma (antes Firma Electrónica Avanzada) y la contraseña ante el Servicio de Administración Tributaria de la SHCP, así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;

(xxix) en términos del Contrato de Fideicomiso, otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que le instruya previamente y por escrito el Administrador Interno o, según sea el caso, el Representante Común;

(xxx) previas instrucciones por escrito del Administrador Interno, incurrir en deuda, constituir gravámenes y otorgar garantías reales de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(xxxi) contratar, directamente (previas instrucciones por escrito del Administrador Interno) o actuando por conducto del Administrador Interno, como su apoderado, o de las Personas a quienes haya otorgado poderes en cumplimiento de las instrucciones del Administrador Interno, pólizas de seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con las actividades del Fideicomiso, incluyendo pagos de indemnización pagaderos a terceros;

(xxxii) llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias a efecto de verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador Interno, en específico en relación con los reportes y los cálculos de las Distribuciones, lo anterior únicamente con la información que le sea proporcionada para tal efecto;

(xxxiii) en general, llevar a cabo cualquier otro acto, hecho o acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso y con cualquier disposición de los Documentos de la Emisión, en cada caso, según lo indique el Administrador Interno, el Comité Técnico, el Representante Común, o la Asamblea de Tenedores, según resulte aplicable de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(xxxiv) contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente, conforme a los términos y procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y

(xxxv) una vez concluida la vigencia del Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los CBFEs, distribuir los bienes, derechos y activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

Primera Emisión

(a) *CBFEs Serie A*. De conformidad con las instrucciones del Administrador Interno, el Fiduciario llevará a cabo una emisión (la "Primera Emisión") de aquel número de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, correspondientes a la serie "A" (los "CBFEs Serie A") que determine el Administrador Interno, los cuales darán a sus Tenedores todos los derechos que los Documentos de la Emisión prevén para los Tenedores de dichos CBFEs Serie A; en el entendido, que, según lo determine el Administrador Interno, dicha instrucción podrá incluir, entre otras, órdenes para que el Fiduciario adquiera y/o suscriba y pague Acciones Iniciales, lleve a cabo pagos con los recursos derivados de la emisión y colocación de los CBFEs Iniciales y transfiera CBFEs Iniciales, incluyendo libres de pago, como parte de las operaciones relacionadas con la Primera Emisión, la Oferta y las operaciones de formación del Fideicomiso; en el entendido, además, que las instrucciones del Administrador Interno descritas en el presente párrafo deberán indicar, al menos, el número de CBFEs a ser emitidos (especificando cuales serán objeto de la Oferta), el monto de las Emisiones correspondientes, el precio o el mecanismo de determinación del precio por CBFE y las claves de pizarra correspondientes.

(b) *CBFEs Serie B. En o inmediatamente después de la Primera Emisión, el Fiduciario emitirá en favor del Promotor, 100 certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura subordinado con plenos derechos de voto, correspondientes a la serie "B" (los "CBFEs Serie B" y, conjuntamente con los CBFEs Serie A correspondientes a la Primera Emisión, los "CBFEs Iniciales"), los cuales darán a su Tenedor todos los derechos* que los Documentos de la Emisión prevén para los Tenedores de dichos CBFEs Serie B; en el entendido, que los CBFEs Serie B no formarán parte de la Primera Emisión y no podrán ser transferidos o enajenados de forma alguna, salvo que (i) haya tenido lugar el Evento de Renuncia del Equipo de Administración, en cuyo caso podrán transferirse en su totalidad, o (ii) ocurran uno o más Eventos de Remoción Individual, en cuyo caso si se podrá transmitir aquella porción de los CBFEs Serie B que sea equivalente al Porcentaje de Liberación que aplique en ese momento.

(c) *Título, Registro y Listado*. Los CBFEs Iniciales de cada serie estarán documentados en un Título que ampare todos los CBFEs de dicha serie, el cual será depositado en Indeval, cumplirá con todos los requisitos aplicables de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable, y estará registrado en el RNV y listado en la Bolsa. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, previas instrucciones por escrito del Administrador Interno o por conducto del Administrador Interno, llevar a cabo aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la Bolsa, Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental, las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para inscribir los CBFEs en el RNV y listarlos en la Bolsa, y depositar el Título correspondiente en Indeval.

(d) *Destino de los CBFEs.* Previa instrucción por escrito del Administrador Interno, el Fiduciario utilizará los CBFEs Iniciales conforme a lo siguiente:

(i) *Oferta Pública.* Aquel número de CBFEs Serie A que decida el Administrador Interno serán ofrecidos en una oferta pública en México. A efecto de llevar a cabo la Oferta, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la Bolsa, Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental, las autorizaciones, opiniones favorables, inscripciones y registros necesarios, así como celebrar un contrato de colocación con los Intermediarios Colocadores que instruya el Administrador Interno. En términos del artículo 20 de la Circular Única, el Fiduciario deberá presentar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista a través del SEDI, la información que reciba de la casa de bolsa que funja como intermediario colocador en relación con la Oferta, en términos del formato previsto en el Anexo M de la Circular Única, con respecto al grado de diversificación de tenencia de los CBFEs Serie A y el número de adquirentes.

(ii) *Incentivo de Desempeño*. Los CBFEs Serie A que no hayan sido colocados en la Oferta se considerará que los mantiene el Fiduciario en tesorería para, y hasta que, en su caso, sean suscritos y pagados por el Tenedor de los CBFEs Serie B, de conformidad con lo previsto en la Sección 3.6(b) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que mientras no hayan sido suscritos y pagados no tendrán derechos económicos ni corporativos, por lo que no podrán ser representados ni votados en cualquier Asamblea de Tenedores y no se considerarán para efectos de integrar el quórum de instalación y votación correspondientes; en el entendido, además, que no existe un plazo máximo dentro del cual el Fiduciario podrá mantener dichos CBFEs en tesorería;

(iii) *Otros Usos*. Los CBFEs Serie A que no hayan sido utilizados conforme a los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, podrán utilizarse conforme lo autorice, en cualquier momento, la Asamblea de Tenedores a recomendación del Administrador Interno; y

(iv) *Destino de los CBFEs Serie B*. Los CBFEs Serie B serán emitidos por el Fiduciario en favor del Promotor y, a pesar de que no serán objeto de la Oferta, estarán inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, por lo que el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios y/o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la Bolsa, Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental, las autorizaciones, opiniones favorables, inscripciones y registros necesarios. Los CBFEs Serie B no podrán ser transferidos o enajenados de forma alguna; salvo que (i) haya tenido lugar el Evento de Renuncia del Equipo de Administración, en cuyo caso podrán transferirse en su totalidad, o (ii) ocurran uno o más Eventos de Remoción Individual, en cuyo caso si se podrá transmitir aquella porción de los CBFEs Serie B que sea equivalente al Porcentaje de Liberación que aplique en ese momento. En caso de que se viole esta prohibición, el Fiduciario dejará hacer las distribuciones que de otra forma le corresponderían a dichos certificados.

(e) *Uso de los Recursos de la Primera Emisión*. Los recursos recibidos por el Fiduciario con motivo de la Primera Emisión y de la emisión de los CBFEs Serie B serán depositados en la Cuenta General y utilizados, previas instrucciones por escrito del Administrador Interno, con copia para el Representante Común, o por conducto del Administrador Interno, para cualquiera de los Usos Autorizados o para hacer transferencias a la Cuenta de Distribuciones o cualquier otra Cuenta del Fideicomiso.

Emisiones Adicionales

(a) *CBFEs Adicionales*. Con posterioridad a la Primera Emisión, el Fiduciario podrá en cualquier momento y de tiempo en tiempo emitir Certificados adicionales, incluso mediante reaperturas y nuevas series (los "CBFEs Adicionales"), para ser ofrecidos o colocados de forma pública o sin que medie oferta pública (incluyendo, en términos de las Secciones 3.2(c) y 3.6(b) del Contrato de Fideicomiso), dentro y/o fuera de México (cada una, una "Emisión Adicional"), de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores y previa instrucción escrita del Administrador Interno; en el entendido, que todos los CBFEs Adicionales que sean emitidos deberán inscribirse en el RNV y listarse en Bolsa.

(b) *Autorización de la Asamblea*. La Asamblea de Tenedores deberá aprobar los términos de las Emisiones Adicionales, incluyendo la forma de determinación del precio de estos, y el monto o número de CBFEs Adicionales a ser emitidos. Los CBFEs emitidos por el Fiduciario en la Primera Emisión o en cualquier Emisión Adicional que pertenezcan a una misma serie estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán

a sus Tenedores los mismos derechos. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFEs de la misma serie se realizarán a prorrata y en la misma prelación. En caso de que se lleve a cabo una Emisión Adicional conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá llevar a cabo una actualización del registro de los CBFEs en el RNV y la Bolsa, de conformidad con lo previsto en la Circular Única y la Ley Aplicable; en el entendido, que en caso de que por virtud de una Emisión Adicional se emita una serie de CBFEs distinta a las series de los CBFEs Iniciales, se deberán realizar las modificaciones al Contrato de Fideicomiso que, en su caso, resulten aplicables a efecto de establecer los diferentes derechos y obligaciones que correspondan a los Tenedores de CBFEs de cada una de las series que se encuentren en circulación, incluyendo sin limitación, a la Cláusula IV con el fin de prever un tratamiento diferenciado respecto de los órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso, y la Cláusula IX con el fin de incluir dicha nueva serie de CBFEs dentro del proceso de distribución; en el entendido, además, que dicha modificación se llevará a cabo de conformidad con cualesquier disposiciones establecidas por la Ley Aplicable y en el Contrato de Fideicomiso.

(c) *Derecho de Preferencia Opcional*. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe llevar a cabo una Emisión Adicional y colocar los CBFEs Adicionales correspondientes fuera (i) de una oferta pública y/o (ii) del mecanismo de incentivos descrito en la Sección 3.6(b) del Contrato de Fideicomiso; entonces, el Administrador Interno podrá, a su discreción, proponer a la Asamblea de Tenedores que, a su vez, apruebe que los Tenedores gocen de un derecho de preferencia para suscribir los CBFEs que se emitan con motivo de dicha Emisión Adicional en proporción al número de CBFEs de los que sean titulares en la fecha de la Asamblea de Tenedores que apruebe la Emisión Adicional. El derecho de preferencia a que hace referencia el presente inciso deberá ser ejercido por los Tenedores dentro del plazo propuesto por el Administrador Interno que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, mediante la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador Interno (con copia para el Representante Común); en el entendido, que (i) el Tenedor respectivo podrá pagar los CBFEs Adicionales correspondientes en una fecha posterior a su emisión según lo acuerde la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador Interno, y (ii) los CBFEs Adicionales que el Tenedor de los CBFEs Serie B tenga derecho de suscribir y pagar conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y los CBFEs Adicionales que en su caso se requieran conforme al Contrato de Fideicomiso (en el apartado "*Alineación de Intereses del Promotor y los Tenedores*" descrito a continuación) en ningún caso estarán sujetos a derechos de preferencia. En todo caso, el Fiduciario deberá, previas instrucciones por escrito del Administrador Interno, dar los avisos correspondientes del ejercicio de derecho de preferencia a que se refiere el presente inciso (c) a la Bolsa, a la CNBV e Indeval (incluyendo la publicación del aviso de derecho de preferencia correspondiente), y los Tenedores deberán entregar dicha notificación al Fiduciario en la fecha en que se ejerza dicho derecho, según la misma la determine la Asamblea de Tenedores y se señale en el aviso de derecho de preferencia opcional correspondiente que publique el Fiduciario para tal efecto conforme a lo señalado anteriormente en el presente inciso (c).

(d) *Títulos*. Los términos y condiciones de cada serie de CBFEs de una Emisión Adicional se establecerán en el Título respectivo, el cual será depositado en Indeval; en el entendido, que los CBFEs de una misma serie contendrán los mismos términos y condiciones, y otorgarán a los Tenedores de la misma serie los mismos derechos. Para cualquier Emisión Adicional de CBFEs de una serie existente, el Título anterior de dicha serie será canjeado por un nuevo Título que represente todos los CBFEs de dicha serie (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional) a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Adicional; lo anterior, sin perjuicio de cualquier modificación adicional que se pudiera realizar al Título y a los demás Documentos de la Emisión en dicha actualización, habiéndose obtenido las autorizaciones corporativas y de las Autoridades Gubernamentales correspondientes, según resulte necesario, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(e) *Uso de los Recursos de las Emisiones Adicionales*. Salvo que la Asamblea de Tenedores haya aprobado un uso distinto, los recursos recibidos por el Fiduciario con motivo de cualquier Emisión Adicional serán depositados en la Cuenta General y utilizados, previas instrucciones por escrito del Administrador Interno, con copia para el Representante Común, para cualquiera de los Usos Autorizados o para hacer transferencias a la Cuenta de Distribuciones o cualquier otra Cuenta del Fideicomiso.

Autorización de los Tenedores

Los Tenedores, por el mero hecho de adquirir CBFEs (a) se adhieren a, y se encuentran sujetos a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, incluyendo la sumisión a la jurisdicción contenida en la Sección 14.6 del Contrato de Fideicomiso y de los Títulos correspondientes; y (b) acuerdan proporcionar al Fiduciario y al Administrador Interno, y autorizan e instruyen de forma irrevocable a los intermediarios financieros a través de los cuales mantienen sus respectivos CBFEs, para que proporcionen al Fiduciario y al Administrador Interno, toda la información que pueda ser requerida por el Fiduciario o el Administrador Interno para determinar cualquier retención o pago de impuestos requeridos en relación con las operaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores en virtud de la adquisición de CBFEs autorizan e instruyen de forma irrevocable al Fiduciario, al Administrador Interno y al Representante Común para que entreguen a cualquier Autoridad Gubernamental cualquier información que pueda ser requerida conforme a la Ley Aplicable.

Recompra de CBFEs Serie A

(a) *Requisitos para la Recompra*. El Fideicomiso podrá, previa instrucciones por escrito del Administrador Interno, con copia al Representante Común, llevar a cabo recompras de CBFEs Serie A de conformidad con lo siguiente y sujeto en todo caso a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y deberá cumplir con lo previsto en las reglas 3.21.2.7. y 3.21.2.2. de la RMF y estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general que resulte aplicables:

i. la recompra deberá llevarse a cabo en Bolsa, cumpliendo con los siguientes requisitos:

(1) Sobre los CBFEs Serie A sin ninguna distinción respecto de los titulares de dichos CBFEs que reste generalidad a la operación;

(2) A través de una orden de mercado; en el entendido, que en caso de que no existan posturas, el Administrador Interno deberá de instruir que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compraventa registrada en Bolsa, salvo que, a solicitud justificada del Fiduciario (por instrucciones del Administrador Interno), proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán de considerarse los precios de las otras series de los CBFEs;

(3) En el supuesto que se desee adquirir más del 1% de los CBFEs Serie A, en una misma sesión bursátil, el Fiduciario deberá informarlo a través del SEDI, con cuando menos 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes. El comunicado al que se hace referencia deberá contener como mínimo, información relativa a los CBFEs Serie A, el porcentaje de los CBFEs Serie A emitidos y el precio;

(4) Mediante oferta pública de adquisición cuando la cantidad de CBFEs Serie A a ser adquiridos en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 Días Hábiles, sea igual o superior al 3% de los CBFEs Serie A en circulación, salvo que el Administrador Interno lo autorice, siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolla así lo justifiquen;

(5) Deberá ser ordenada por conducto de la persona designada por el Administrador Interno como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFEs Serie A propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFEs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Administrador Interno, ajustándose a lo establecido en el artículo 60 de la Circular Única;

(6) A través de una misma casa de bolsa, cuando se lleve en una misma fecha; y

(7) Deberá de abstenerse, en todo momento, de instruir órdenes durante los primeros y últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión, salvo que el Administrador Interno lo autorice, siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolla así lo justifiquen. Adicionalmente, se deberán tomar las medidas necesarias a efecto de que los intermediarios financieros a los que les giren instrucciones no lleven a cabo operaciones en los horarios a los que se hace referencia en este numeral (7) y en el numeral (3) del presente inciso (i) Las órdenes tendrán vigencia diaria.

ii. la adquisición y, en su caso, la enajenación posterior de CBFEs Serie A deberá realizarse a precios de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o subastas autorizadas por la CNBV;

iii. el precio de compra de cualquier adquisición podrá ser cubierto por el Fiduciario con aquellos recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso que el Fiduciario no hubiere distribuido conforme a la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso;

iv. el Administrador Interno someterá a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, para cada ejercicio fiscal, el monto máximo de recursos que el Fiduciario podrá destinar a la recompra de CBFEs Serie A, cuyo único límite será aquel que permita dar cumplimiento a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E;

v. la suma de (1) el monto de CBFEs Serie A recomprados por el Fiduciario y (2) el monto de las Inversiones Permitidas no podrá exceder los límites y/o las métricas establecidas en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E de tiempo en tiempo;

vi. previo a llevar a cabo cualquier recompra de CBFEs Serie A, el Fiduciario deberá estar al corriente en sus obligaciones de pago (1) derivadas de instrumentos de deuda emitidos por el Fideicomiso e inscritos en el RNV y (2) de Distribuciones que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso debiesen haber sido pagadas;

vii. Una vez que se lleve a cabo la operación de que se trate, el Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador Interno, deberá de dar un aviso a la Bolsa, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a que se lleve la operación de adquisición de CBFEs Serie A, la cual deberá ser notificada a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos (1) la fecha y número consecutivo de la operación, (2) tipo de operación, (3) número de CBFEs Serie A adquiridos, y en su caso la serie, (4) precio unitario e importe de la operación, (5) intermediario a través del cual se llevó a cabo la operación, y (6) el remanente de los recursos que, mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición;

viii. El Fiduciario se abstendrá de llevar a cabo operaciones de recompra o venta:

1. Desde el momento en que tenga conocimiento de una oferta pública de CBFEs y hasta en tanto la misma no haya concluido; y
2. Cuando existan eventos relevantes que no hubieren sido dados a conocer al público inversionista;

ix. Para instruir la adquisición y colocación de CBFEs conforme a este apartado, el Fiduciario, previas instrucciones del Administrador Interno, celebrará un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que en su momento, se deberá de enviar a Bolsa a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2. El Representante Común no tendrá injerencia ni responsabilidad alguna respecto de los mecanismos de recompra y colocación de los CBFEs.

(b) CBFEs Serie A Recomprados. Los CBFEs Serie A que en su caso sean sujetos de una recompra por parte del Fideicomiso:

i. podrán ser cancelados o colocados nuevamente por el Fiduciario en este último caso, sujetándose a lo señalado en el Contrato de Fideicomiso; según lo determine Administrador Interno o la persona designada por el Administrador Interno para dichos efectos; y

ii. mientras no hayan sido cancelados o vueltos a colocar conforme al sub-inciso (i) anterior, no tendrán derechos económicos ni corporativos, por lo que no podrán ser representados ni votados en cualquier Asamblea de Tenedores y no se considerarán para efectos de integrar el quórum de instalación y votación correspondientes.

(c) *Disposiciones Fiscales*. No obstante, los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso, cualquier recompra que lleve a cabo el Fideicomiso deberá sujetarse, y llevarse a cabo de tal forma que se dé cumplimiento a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, y la Ley Aplicable. Para estos efectos, se estará a lo dispuesto en el artículo 78 de la LISR, siempre que los recursos para la compra de los CBFEs provengan de las utilidades que no tuvo la obligación de distribuir. Para estos efectos, la compra de dichos CBFEs se considerará como una

inversión autorizada, siempre que la inversión en sus propios certificados y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% del valor contable promedio anual del patrimonio del fideicomiso de cada ejercicio fiscal, y el Fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFEs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal del Fideicomiso.

Medidas para evitar la toma de Control

a) *Adquisiciones que requieren autorización*.

Cualquier Persona o grupo de Personas que tenga la intención de adquirir directa o indirectamente, la titularidad del 30% o más de los CBFEs Serie A en circulación, ya sea en una o varias operaciones o actos simultáneos o sucesivos de cualquier naturaleza jurídica (salvo, dentro de la Oferta o, para el caso el Tenedor de los Certificados Serie B, en términos de las Secciones 3.6(b) y 9.2 del Contrato de Fideicomiso), sin límite de tiempo entre sí, dentro o fuera del mercado de valores, deberá obtener previamente la autorización del Comité Técnico, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y, para esos fines, dicha Persona o grupo de Personas tendrán que notificar por escrito al Administrador Interno y al Presidente del Comité Técnico su intención de realizar dicha adquisición. La notificación deberá incluir: (i) una declaración sobre si adquisiciones potenciales se llevarán a cabo de forma individual o por medio de un mecanismo colectivo que involucra a otra Persona o grupo de Personas, (ii) el número de CBFEs Serie A que la Persona, directa o indirectamente, posea y el porcentaje correspondiente a la fecha de la notificación, en su caso, (iii) el número de CBFEs Serie A que dicha Persona desee adquirir así como el porcentaje de todos los CBFEs Serie A en circulación que la persona vaya a poseer, directa o indirectamente, una vez que la adquisición se haya completado, (iv) una declaración sobre si dicha Persona, ya sea individualmente o a través de un grupo de personas, tiene la intención de adquirir, directa o indirectamente, (1) la titularidad del 30% o más de los CBFEs Serie A en circulación, mediante una o más transacciones de cualquier naturaleza simultanea o sucesivamente, o (2) un número de CBFEs Serie A que otorguen a dicha Persona o grupo de Personas el Control del Fideicomiso. El Administrador Interno convocará a una sesión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la cual el Administrador Interno y el Presidente del Comité Técnico reciban la notificación. El Presidente del Comité Técnico podrá hacer dicha convocatoria si el Administrador Interno no la realiza dentro del plazo aquí previsto.

b) Resolución del Comité Técnico.

Respecto de la autorización referida en el párrafo anterior, el Comité Técnico emitirá una resolución dentro de los 90 días naturales contados a partir de la fecha en la que reciba la notificación correspondiente y deberá informarlo al Fiduciario, al Administrador Interno y al Representante Común. Si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. Para emitir la resolución respectiva, el Comité Técnico evaluará, entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fiduciario; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fiduciario o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en el Contrato de Fideicomiso para solicitar la autorización; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas. El Contrato de Fideicomiso no debe restringir en forma absoluta la toma de control del Fiduciario.

c) En caso que cualquier Persona o grupo de Personas adquiera directa o indirectamente, la titularidad del 30% o más de los CBFEs Serie A en circulación, dentro o fuera del mercado de valores, sin haber obtenido previamente la autorización del Comité Técnico, los CBFEs Serie A materia de dicha adquisición, directa o indirecta, no otorgarán a sus Tenedores derecho o facultad alguna para asistir y votar en las Asambleas de Tenedores (por lo que dicho adquirente, con independencia de que exhiba cualquier constancia de depósito expedida por alguna institución de crédito o una institución para el depósito de valores nacional o similares del extranjero, que acredite su tenencia de CBFEs Serie A, no será considerado por el Representante Común para computar el quórum de instalación y votación correspondiente, encontrándose el Representante Común libre de toda responsabilidad por dicho motivo, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso), ni podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los derechos patrimoniales que les correspondan.

Alineación de Intereses del Promotor y los Tenedores.

a) *Coinversión del Promotor*. A efecto de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses del Promotor, dicho Promotor, ya sea directamente o través de cualquiera de sus Afiliadas, adquirirá por lo menos el 2% de los CBFEs Serie A colocados en la Oferta y recibirá los CBFEs Serie B, en el entendido, que (i) en cada ocasión en que se realice una nueva colocación de CBFEs Serie A, el Promotor, ya sea directamente o través de cualquiera de sus Afiliadas, adquirirá aquel número de CBFEs Serie A que en su caso sean necesarios para lograr que su tenencia agregada sea, por lo menos, igual al 2% de todos los CBFEs Serie A colocados a esa fecha, y (ii) si el Promotor deja de ser titular de los CBFEs Serie B, esto no implicará que deje de ser parte del Fideicomiso.

b) Incentivo de Desempeño en CBFEs. En caso de que en cualquier Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo resulte que el Tenedor de los CBFEs Serie B tiene derecho de recibir un Monto de Incentivo pagadero en CBFEs Serie A conforme a la Sección 9.2(d) del Contrato de Fideicomiso, la porción (expresada en Pesos) que corresponda a esa forma de pago será dividida entre el Precio por CBFE Serie A aplicable a dicha Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo, y el resultado de dicha división será el número de CBFEs Serie A a los que el Tenedor de los CBFEs Serie B tendrá derecho. Los CBFEs Serie A a los que el Tenedor de los CBFEs Serie B tenga derecho conforme a la presente Sección serán suscritos y pagados por dicho Tenedor de los CBFEs Serie B a razón de $0.01 por cada lote de quinientos CBFEs Serie A, o la parte proporcional que corresponda. Los recursos aportados conforme a lo anterior deberán ser utilizados en la aportación de capital en la Sociedad Elegible de que se trate (según esto sea notificado por escrito por el Administrador Interno al Fiduciario con copia al Representante Común). En caso que por cualquier razón el número de CBFEs Serie A que mantenga el Fiduciario en tesorería resulte insuficiente para que se ejerzan los

derechos previstos en esta Sección, el Fiduciario, (previa aprobación de la Asamblea de Tenedores) previa instrucción del Administrador Interno (con copia para el Representante Común) deberá emitir el número de CBFEs Serie A adicionales que resulten necesarios para que el Tenedor de los CBFEs Serie B pueda ejercer tales derechos, mismas que estarán libres de derechos de suscripción preferente y de cualquier gravamen o limitación de dominio. Para llevar a cabo esta emisión adicional de CBFEs Serie A, el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo los actos necesarios o convenientes para suscribir el Título correspondiente y actualizar la inscripción en el RNV y el registro y listado en la Bolsa que se requieran; en el entendido, que (i) el Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Administrador Interno, deberá mantener un registro actualizado de cualesquier CBFEs Serie A que mantenga en tesorería y estén pendientes de suscripción y pago y dicha información será pública, estará a disposición de las partes del Contrato de Fideicomiso (incluyendo cualesquier Tenedores por conducto del Representante Común) y (ii) mientras dichos CBFEs Serie A no hayan sido suscritos y pagados no tendrán derechos económicos ni corporativos, por lo que no podrán ser representados ni votados en cualquier Asamblea de Tenedores y no se considerarán para efectos de integrar el quórum de instalación y votación correspondientes.

c) *Mantenimiento de CBFEs Serie A.* El Promotor se obliga a mantener, ya sea directamente o través de cualquiera de sus Afiliadas, CBFEs Serie A que resulten equivalentes, por lo menos, al 2% de los CBFEs Serie A colocados por el Fiduciario (incluyendo la Oferta); en el entendido, que esta obligación se dará por terminada si (i) el Fiduciario, mediante el ejercicio de forma directa o indirecta de sus derechos como accionista (directa o indirectamente) del Administrador Interno modifica la administración del Administrador Interno (incluyendo mediante remociones, sustituciones, despidos y contrataciones de Personas, así como de la creación de nuevas posiciones directivas) de forma que (A) el Equipo de Administración deje de conducir la administración y/o negocios del Administrador Interno; y/o (B) la mayoría de los miembros del Equipo de Administración, designados a la fecha de la Oferta, dejen de ocupar sus cargos en la administración del Administrador Interno (incluyendo en virtud de su remoción o la contratación y/o nombramiento de otras Personas a puestos de dirección dentro del Administrador Interno); y/o (C) el director general del Administrador Interno, designado a la fecha de la Oferta, deje de ocupar dicho cargo en la administración del Administrador Interno (incluyendo en virtud de su remoción o la contratación y/o nombramiento de otras Personas a puestos de dirección dentro del Administrador Interno); y/o (ii) el Fideicomiso deja de tener Control sobre el Administrador Interno y/o (iii) el Administrador Interno es removido como administrador del Fideicomiso y dicha remoción surte efectos, en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración Interna.

Asamblea de Tenedores

a) *Procedimientos para celebrar Asambleas de Tenedores*.

Las Asambleas de Tenedores se regirán de conformidad con lo siguiente:

- Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de todos los Tenedores de todas las series de CBFEs en circulación (y por lo tanto, todas las series con derecho a voto en dicha Asamblea de Tenedores se llamarán bajo la misma convocatoria) y, en todo lo que no contravenga lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y/o el Título correspondiente, se regirá por el artículo 68 y demás artículos correlativos y aplicables de la LMV, por los artículos 218, 219, 220, 221, 223 a 227 y demás artículos correlativos y aplicables de la LGTOC, así como por lo dispuesto en el artículo 7 fracción VIII de la Circular Única, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de todas las series de CBFEs, aún respecto de los ausentes y disidentes. A menos que se indique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, las referencias a los CBFEs en el presente apartado se refieren a los CBFEs de todas las series.

- Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y, a falta o imposibilidad para ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva dentro del domicilio social del Fiduciario.

- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 10% o más de los CBFEs en circulación, así como el Administrador Interno, el Presidente y/o el Secretario del Comité Técnico, el presidente del Comité de Auditoría y el presidente de Comité de Prácticas y Sustentabilidad tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores dentro del término de 3 Días Hábiles a partir de la fecha en que reciba la solicitud respectiva. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, podrá expedir la convocatoria respectiva.

- Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse, por lo menos una vez, en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en SEDI, y deberán ser enviadas al Fiduciario y el Administrador por correo electrónico. Las convocatorias deberán incluir el orden del día para las Asambleas de Tenedores; en el entendido, que dicho orden del día no podrá incluir referencias a temas o asuntos generales.

- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% o más de los CBFEs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 días naturales, y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual dichos Tenedores no se consideren suficientemente informados. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, el Representante Común deberá dejar constancia sobre dicha circunstancia y el secretario de la Asamblea de Tenedores asentará en el acta respectiva el retiro o ausencia de dichos Tenedores, y los CBFEs de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva Asamblea de Tenedores (lo anterior, sin perjuicio de los derechos que tengan cualesquier Personas en términos de los artículos 220, último párrafo, y 223, fracción I, de la LGTOC); en el entendido, que en todo momento deberán cumplirse los quórums de instalación y votación previstos en el Contrato de Fideicomiso para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, se proceda a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior será únicamente para los efectos señalados en el Contrato de Fideicomiso, y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los

Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes en la Asamblea de Tenedores correspondiente.

- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 20% o más de los CBFEs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse hayan tenido derecho a votar pero no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, no hayan votado o hayan votado en contra de las resoluciones correspondientes y, en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones correspondientes, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido, y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia fuere declarada infundada o la oposición fuere declarada improcedente. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

- Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien su tenencia de CBFEs, así como el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

- La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común. Para efecto de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFEs en circulación con derecho a voto, sin distinción de serie, y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los CBFEs de los que sean titulares, computándose un voto por cada CBFE en circulación con derecho a voto, respecto al asunto en cuestión. El Representante Común designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en las Asambleas de Tenedores correspondientes o, en su defecto, actuará como secretario y/o escrutador(es) en dicha Asambleas de Tenedores, las Personas que los Tenedores designen por mayoría en la Asamblea de Tenedores de que se trate.

- El secretario de la Asamblea de Tenedores deberá levantar un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. En el acta se incluirá una lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes y por el o los escrutadores. El Representante Común será responsable de conservar las actas firmadas de la Asamblea de Tenedores, así como copia de todos los documentos presentados a la consideración de la Asamblea de Tenedores, los cuales podrán ser consultados por los Tenedores en todo momento. Los Tenedores tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador Interno tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores.

- La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles de manera gratuita, en las oficinas del Representante Común para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores podrán solicitar al Representante Común la entrega de dicha información y documentos en cualquier momento durante dicho plazo previo a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores, y a su vez, el Representante Común estará obligado a proporcionar dicha información y documentos a los Tenedores que lo soliciten.

- Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los CBFEs en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones consten por escrito y las mismas sean notificadas al Fiduciario, al Administrador Interno y al Representante Común.

- El Administrador Interno, el Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 15% o más de los CBFEs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador Interno por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en cualquier otro Documento de la Emisión del que dicho Administrador Interno sea parte o en la Ley Aplicable, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

- En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum de instalación especial, y el mismo no sea reunido, se podrá considerar como válidamente instalada dicha Asamblea de Tenedores exclusivamente para tratar aquellos asuntos previstos en la orden del día respecto de los cuales si se encuentren presentes o representados suficientes CBFEs.

b) *Facultades de la Asamblea de Tenedores. En adición al resto de las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso* y en la Ley Aplicable, la Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

i. discutir, y en su caso, aprobar cualquier modificación al régimen de inversión del Fideicomiso propuesta por el Administrador Interno, mismo que deberá cumplir en todo momento con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E;

ii. discutir, y, en su caso, aprobar y modificar los Lineamientos de Apalancamiento previstos y acordados en la Sección 7.1(a) del Contrato de Fideicomiso y cualesquier reglas generales adicionales que el Fideicomiso deba observar al momento de la contratación o modificación de cualquier crédito o préstamo que sea pagadero con los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, a propuesta del Administrador Interno, y establecer el límite máximo de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda que el Fideicomiso debe observar, los cuales deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única, así como conocer para fines informativos el plan correctivo propuesto por el Administrador Interno y aprobado por el Comité Técnico (en el entendido, que la Sección 4.1(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso únicamente se refiere a la aprobación y modificación de los Lineamientos de Apalancamiento y otras reglas generales adicionales, pero no establece ni implica un requisito de aprobación para que el Fiduciario pueda contratar o modificar un crédito o préstamo o constituir o modificar un gravamen en particular (incluyendo, sin limitación, otorgar garantía real o personal o la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía); lo anterior, sin perjuicio de los requisitos de aprobación aplicables a operaciones en particular descritos en el sub-inciso (xx) siguiente);

iii. discutir y, en su caso, aprobar la remoción y sustitución del Administrador Interno conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración Interna, así como la designación de un administrador sustituto;

iv. discutir y, en su caso, (1) aprobar cualquier incremento a cualquier otro esquema de compensación o comisiones pagaderas por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en favor del Administrador Interno, previstas en el Contrato de Administración Interna, (2) aprobar, a propuesta del Comité Técnico, aprobada por la mayoría de sus Miembros Independientes, la modificación a la manera en que se calcularán los incentivos por desempeño previstos en las Secciones 3.6(b) y 9.2,, (3) ratificar el presupuesto anual y los ajustes a dicho presupuesto anual, que hubieren sido aprobados por el Comité Técnico, conforme a la Sección 5.2(f), y/o (4) cualquier esquema de compensación en favor de directores, administradores, consejeros, funcionarios, miembros de los órganos de gobierno y/o empleados del Administrador Interno que tenga como objetivo alinear los intereses de dichas personas con los intereses del Fiduciario y los Tenedores; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá crear un comité al cual delegue la facultad de establecer dichos esquema de compensación en favor de directores, administradores, consejeros, funcionarios y/o empleados del Administrador Interno; en el entendido, además, que, para el ejercicio que concluye el 31 de diciembre de 2022, la compensación en favor de directores, administradores, consejeros, funcionarios, miembros de los órganos de gobierno y/o empleados del Administrador Interno será la descrita en el Anexo “C” del Contrato de Fideicomiso;

v. discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso propuesta por el Administrador Interno;

vi. discutir y, en su caso, aprobar la terminación (incluyendo anticipada) o extensión de la vigencia del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, a propuesta del Administrador Interno;

vii. discutir y, en su caso, aprobar cualquier Emisión Adicional de CBFEs y los términos de la misma, incluyendo los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional, así como el monto o número de CBFEs Adicionales a ser emitidos, en cada caso a propuesta por el Administrador Interno; de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

viii. discutir y, en su caso, aprobar el monto máximo de recursos que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso podrá destinar a la recompra de CBFEs, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

ix. discutir y, en su caso, aprobar la cancelación del registro de los CBFEs en el RNV a propuesta por el Administrador Interno, conforme a lo previsto en la fracción II del artículo 108 de la LMV;

x. discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

xi. discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

xii. discutir y, en su caso, aprobar los planes de compensación (así como cualquier incremento a los mismos) propuestos por el Administrador Interno para los miembros del Comité Técnico, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

xiii. discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Títulos de los CBFEs;

xiv. discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a cualquier Documento de la Emisión (distinto a los Títulos de los CBFEs) en los que expresamente se establezca que se requiere del consentimiento de la Asamblea de Tenedores para realizar dicha modificación;

xv. discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales del Fideicomiso;

xvi. discutir y, en su caso, aprobar anualmente el porcentaje de distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso propuesto por el Administrador Interno;

xvii. discutir y, en su caso, aprobar que el Fiduciario (actuando por conducto del Administrador Interno, como su apoderado, o de las Personas a quienes haya otorgado poderes en cumplimiento de las instrucciones del Administrador Interno) realice los actos necesarios o convenientes para que, en caso de que el porcentaje de distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso aprobado conforme a lo previsto en el inciso anterior y/o cualquier otra decisión tomada con base en Contrato de Fideicomiso implique un incumplimiento a los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E vigentes de tiempo en tiempo, el Fideicomiso continúe sujeto al Régimen Fiscal de Fibra-E del Fideicomiso;

xviii. remover a la totalidad de los miembros del Comité Técnico en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, y, en su caso, calificar, de forma individual, la independencia de los nuevos Miembros Independientes del mismo del Fideicomiso;

xix. discutir y, en su caso, aprobar la contratación de cualquier tercero especialista que considere conveniente y/o necesario para auxiliar al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de verificación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

xx. a propuesta del Administrador Interno, discutir y, en su caso, aprobar cualesquier otras operaciones que pretenda realizar el Fiduciario o las personas morales que éste controle (incluyendo la contratación de cualquier crédito o préstamo, así como el otorgamiento de garantías o gravámenes sobre los activos del Fideicomiso), en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% o más de los activos consolidados del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación (lo anterior, sin perjuicio de que, en su caso, considerando las características de la operación correspondiente, también se requiera la aprobación del Comité Técnico); en el entendido, que cualquier Financiamiento Autorizado se considerará aprobado por la Asamblea de Tenedores desde la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que cualesquier modificaciones a las operaciones aprobadas mediante el presente sub-inciso (xx) podrán modificarse sin requerir aprobación adicional de la Asamblea de Tenedores; salvo que dichas modificaciones impliquen una operación que represente el 20% o más de los activos consolidados del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación (lo anterior, sin perjuicio de que, en su caso, considerando las características de la modificación correspondiente, se pueda requerir la aprobación del Comité Técnico);

xxi. discutir y, en su caso, instruir la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

xxii. discutir y, en su caso, aprobar cualquier pago o gasto que se haga con cargo a los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, con el propósito de realizar contrataciones de terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones.

xxiii. discutir y, en su caso, calificar la independencia de cualquier Valuador Independiente nombrado por el Comité Técnico, incluyendo cualesquier Valuadores Independientes sustitutos;

xxiv. discutir y, en su caso, aprobar que se renueve la vigencia del nombramiento de forma individual, de los Miembros Iniciales del Comité Técnico, en términos del Contrato de Fideicomiso; y

xxv. Instruir al Fiduciario los términos y el sentido en el que deberá ejercer los Derechos de Voto inherentes a las Acciones del Administrador Interno para instruir la remoción Con Causa o Sin Causa de cualesquier miembros del Equipo de Administración, así como aprobar el reemplazo de cualesquier miembros del Equipo de Administración que hubiere renunciado a su cargo;

xxvi. discutir y, en su caso, aprobar cualesquier otros asuntos presentados por el Administrador Interno o por cualquier otra Persona autorizada y/o facultada para hacerlo que se someta a consideración de a la Asamblea de Tenedores.

c) *Asamblea Anual.* Al menos una vez al año dentro de los 4 meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal se celebrará una Asamblea de Tenedores para discutir los puntos establecidos en las Secciones 4.1(b)(viii), 4.1(b)(xii), 4.1(b)(xv), 4.1(b)(xvi), 4.1(b)(xviii) y 4.1(b)(xxiv) del Contrato de Fideicomiso, según sea aplicable; en el entendido, que en esa misma asamblea anual el Administrador Interno deberá informar a detalle la forma en que se hubieren calculado, en su caso, los Montos de Incentivo que hubiere recibido el Tenedor de los CBFEs Serie B de conformidad con la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor que, en lo individual, haya mantenido 3% o más de los CBFEs en circulación, de manera continuada, durante 36 meses, tendrá el derecho de solicitar al Administrador que incluya uno o más puntos dentro del orden del día de la convocatoria que se publique con motivo de cada Asamblea de Tenedores anual. Los Tenedores que cumplan con este requisito y que deseen ejercer el derecho aquí previsto, deberán entregar al Representante Común, a más tardar el último Día Hábil de marzo de cada año, una solicitud en la que incluya, por lo menos: (i) el o los puntos del orden del día que desea sean incluidos en dicho orden del día; en el entendido que dichos puntos no podrán incluir temas que conforme al Contrato de Fideicomiso deban ser discutidos por la Asamblea de Tenedores a propuesta del Administrador o a propuesta del Comité Técnico, (ii) los materiales relacionados con dichos puntos, y (iii) la evidencia emitida por el custodio del Tenedor correspondiente, de haber sido titular del 3% o más de los CBFEs en circulación, de manera continuada, durante los 36 meses previos a la fecha en que se entregue dicha solicitud.

d) *Conflictos de Interés.* Los Tenedores que tengan un conflicto de interés, incluyendo sin limitación, respecto de cualquiera de los asuntos que se enumeran en el inciso (b) anterior, no tendrán derecho de voto en las Asambleas de Tenedores respectivas respecto de los asuntos que tengan conflicto de interés, debiendo revelar la existencia de dicho conflicto, abstenerse de participar en la deliberación y votación de aquellos asuntos y abandonar la asamblea hasta que dicho asunto hubiere sido deliberado y votado; en el entendido, que (i) los CBFEs de los que dicho Tenedor sea titular no serán computados para efectos del cálculo del quórum de instalación y votación requerido para dicho asunto, y (ii) un Tenedor que no tenga derecho a voto en uno o más asuntos en una Asamblea de Tenedores, pero que sí tenga derecho a voto sobre los demás asuntos a ser tratados dentro de dicha Asamblea de Tenedores, podrá regresar a dicha asamblea, una vez que los asuntos en los que no tenga derecho a voto sean discutidos y votados por los demás Tenedores.

e) *Quórum General.* Salvo por lo establecido en el inciso (f) siguiente, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los CBFEs en circulación con derecho a voto en la Asamblea de Tenedores respectiva, y para que una Asamblea de Tenedores se considere

válidamente instalada en segunda o ulteriores convocatorias, la Asamblea de Tenedores se considerará válidamente instalada cuando estén presentes cualquier número de CBFEs con derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores. Para el caso de primera o ulteriores convocatorias, las resoluciones en dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se apruebe por mayoría de los votos emitidos en dicha Asamblea de Tenedores.

f) Quórum Especial. Las Asambleas de Tenedores que deban resolver los asuntos descritos a continuación, deberán cumplir con los quórums de instalación y votación que aquí se señalan:

- *Remoción del Administrador Interno*. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Administrador Interno de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 66% de los CBFEs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente, en primera o ulterior convocatoria, cuando se aprueben por el voto favorable de por lo menos el 66% de los CBFEs en circulación con derecho a voto en dicha Asamblea de Tenedores;

- *Remoción o Sustitución del Representante Común*. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción o sustitución del Representante Común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos 75% de los CBFEs en circulación con derecho a voto, y para segunda o ulteriores convocatorias, la Asamblea de Tenedores se considerará válidamente instalada cuando estén presentes o representados cualquier número de CBFEs en circulación con derecho a voto en dicha Asamblea de Tenedores. Para el caso de primera o ulteriores convocatorias, las resoluciones en dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se apruebe por la mayoría de los votos emitidos en dicha Asamblea de Tenedores.

- *Terminación, Extensión y Cancelación de la Inscripción en el RNV*. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquiera de los asuntos previstos en la Sección 4.1(b)(vi) y Sección 4.1(b)(ix) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 95% de los CBFEs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente, en primera o ulterior convocatoria, cuando se aprueben por el voto favorable de por lo menos el 95% de los CBFEs en circulación con derecho a voto en dicha Asamblea de Tenedores.

- *Modificación a los Títulos.* Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la modificación de cualquier Título de CBFEs de conformidad con el Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, los Tenedores que representen al menos el 75% de los CBFEs en circulación con derecho a voto, y para segunda o ulteriores convocatorias, la Asamblea de Tenedores se considerará válidamente instalada cuando estén presentes o representados cualquier número de CBFEs en circulación con derecho a voto en dicha Asamblea de Tenedores. Para el caso de primera o ulteriores convocatorias, las resoluciones en dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se apruebe por la mayoría de los votos emitidos en dicha Asamblea de Tenedores. Para evitar dudas, cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, que no repercuta en los Títulos, resultará aplicable el quórum general previsto en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

g) *Convenios entre Tenedores. Los Tenedores podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto* en Asambleas de Tenedores, en el entendido, que dichos convenios podrán contener opciones de compra o venta de CBFEs entre Tenedores, así como cualquier otro acuerdo relacionado con el voto o derechos económicos de los CBFEs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados por los Tenedores al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador Interno dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual.

h) *Asamblea Inicial.* Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 60 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Liquidación de la Oferta, el Representante Común (conforme a la solicitud que reciba del Administrador Interno) deberá convocar una Asamblea de Tenedores, en la cual se someta a consideración de los Tenedores (1) la ratificación de la calificación, de forma individual, de la independencia de los Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes; (2) la aprobación, sin perjuicio de los Lineamientos de Apalancamiento, del límite máximo de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda que debe observarse, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (3) en su caso, calificar la independencia del Valuador Independiente que haya sido nombrado previamente por el Comité Técnico y (4) los demás asuntos que hayan sido debidamente presentados para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. En dicha Asamblea de Tenedores, los Tenedores que tengan derecho a ello en términos del Contrato de Fideicomiso, podrán designar miembros propietarios (y sus respectivos suplentes) del Comité Técnico conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Designación y composición de nuestro Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuáles, por lo menos la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento; en el entendido, que dicha independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador Interno (o a quien se le encomienden las funciones de administrador del Fideicomiso) y de las demás Sociedades Elegibles o de cualquier Parte Relacionada con dichas entidades, según la Ley Aplicable.

Inicialmente, el Comité Técnico estará integrado por los Miembros Iniciales que se listan en el Anexo “B” del Contrato de Fideicomiso, y el nombramiento de las mismos permanecerá en pleno vigor y efecto por un año conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. La calificación de independencia de los Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser ratificada por la Asamblea de Tenedores según se establece en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que para tal efecto dichos Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes presentarán ante la Asamblea

de Tenedores una declaración con respecto a su independencia al momento y para efectos de la votación respectiva. Con independencia de lo señalado en el Contrato de Fideicomiso, en caso que la Asamblea de Tenedores reunida en términos del Contrato de Fideicomiso no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes, el Administrador Interno tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes previa notificación por escrito que entregue al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, en el entendido, sin embargo, que la calificación de independencia de dichos miembros deberá ser ratificada, de forma individual para cada Miembro del Comité Técnico, en la siguiente Asamblea de Tenedores que se celebre, en la cual deberá incluirse tal asunto como parte del orden del día correspondiente. Este proceso podrá repetirse en caso de que la Asamblea de Tenedores no confirme la independencia de cualquiera de los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes.

Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFEs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro propietario del Comité Técnico y uno o más suplentes, por cada 10% de tenencia. Cualquiera de los miembros suplentes designados de conformidad con este inciso (c), tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico en ausencia del miembro propietario correspondiente; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro propietario designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro propietario se ausente. La designación que hagan los Tenedores de miembros propietarios del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este apartado estará sujeta a lo siguiente:

(i) Los miembros propietarios del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este apartado que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes. La Asamblea de Tenedores deberá calificar, de forma individual, la independencia de dichos Miembros Independientes conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el miembro (propietario o suplente) nombrado por el Tenedor respectivo no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico en la Asamblea de Tenedores respectiva.

(ii) La designación de un miembro propietario del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este apartado únicamente podrá ser revocada por la Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros propietarios del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico cuyos nombramientos hayan sido revocados no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a dichas revocaciones.

(iii) El derecho que tengan los Tenedores a nombrar un miembro propietario del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por su tenencia, ya sea individual o conjunta, de cada 10% de los CBFEs en circulación a que se refiere este apartado, podrá ser renunciado por dichos Tenedores en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador Interno y al Representante Común; en el entendido, que dicha renuncia será temporal, y posteriormente dichos Tenedores podrán ejercer nuevamente su derecho a nombrar un miembro propietario del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) en una Asamblea de Tenedores posterior en la medida en que los mismos continúen manteniendo al menos una tenencia de 10% de los CBFEs en circulación.

Las designaciones y sustituciones de los miembros propietarios (y sus respectivos suplentes) del Comité Técnico por los Tenedores, deberán realizarse (1) a través de notificación previa por escrito al Fiduciario, al Administrador Interno y al Representante Común, en cuyo caso, dicha designación o sustitución surtirá efectos desde dicha notificación; en el entendido, que, sin perjuicio a que la designación correspondiente haya surtido efectos, la Asamblea de Tenedores que se celebre con posterioridad a la fecha de dicho nombramiento deberá incluir en su orden del día la calificación de la independencia de cada uno los miembros designados como Miembros Independientes; en el entendido, además, que, salvo por el caso de los Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes, cualesquier miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes sólo se considerarán Miembros Independientes una vez que la Asamblea de Tenedores haya calificado su independencia en términos del Contrato de Fideicomiso; o (2) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo orden del día se incluya dicho asunto, en cuyo caso dicha designación o sustitución surtirá efectos de manera inmediata.

Funciones del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades:

(i) verificar el desempeño del Administrador Interno o de quien se le encomienden dichas funciones en el cumplimiento de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración Interna o cualquier otro Documento de la Emisión del que dicho Administrador Interno sea parte, así como vigilar la gestión y conducción del Fideicomiso y las Sociedades Elegibles, apoyándose para tal efecto en el Comité de Prácticas y Sustentabilidad y el Comité de Auditoría;

(ii) revisar el Reporte de Desempeño que presente trimestralmente el Administrador Interno de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(iii) solicitar al Administrador Interno dentro de los plazos y en la forma que el Comité Técnico establezca, toda la información y documentación necesaria para el cumplimiento de sus funciones;

(iv) a partir de la fecha en que tenga conocimiento de que el Administrador Interno ha incumplido de forma grave con sus obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración Interna o cualquier otro Documento de la Emisión del que dicho Administrador Interno sea parte, el Comité Técnico podrá solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores e incluir en el orden del día aquellos asuntos que el Comité Técnico considere pertinentes;

(v) discutir y, en su caso, aprobar el plan correctivo presentado por el Administrador Interno respecto de cualquier incumplimiento a los Lineamientos de Apalancamiento u otras reglas para la contratación de cualquier crédito o préstamo que sea pagadero con cargo a los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, aprobadas por la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que dicho plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico y con la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

(vi) discutir y, en su caso, aprobar los métodos y controles internos que aseguren la entrega de información actualizada por el Administrador Interno respecto de la situación, ubicación y estado de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y que permitan el ejercicio directo e inmediato del Fiduciario de los derechos sobre dichos activos;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por el Fideicomiso o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (1) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso, (2) el otorgamiento de garantías, gravámenes o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que (1) quedan exceptuadas las Inversiones Temporales que se realicen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (2) cualquier acto necesario o conveniente para dar cumplimiento al régimen previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y cuya realización se encuentre prevista en el Contrato de Fideicomiso, se considerará aprobado por el Comité Técnico desde la fecha de celebración del mismo, y (3) cualquier Financiamiento Autorizado; en el entendido, además, que cualesquier modificaciones a las operaciones aprobadas mediante el presente sub-inciso (vii) podrán modificarse sin requerir aprobación adicional del Comité Técnico; salvo que dichas modificaciones impliquen una operación que supere los umbrales incluidos en el presente sub-inciso (vii) y/o el sub-inciso (viii) siguiente;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen 10% o más de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (1) que dichas Personas sean Personas Relacionadas del Administrador Interno, del Promotor, del Fideicomitente, y/o de cualquier Sociedad Elegible; o (2) que representen un conflicto de interés (dichas operaciones, sin perjuicio de su importe o monto, “Operaciones con Personas Relacionadas”), en el entendido, que cualquier Financiamiento Autorizado o cualquier acto necesario o conveniente para dar cumplimiento al régimen previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y cuya realización se encuentre prevista en el Contrato de Fideicomiso, se considerará aprobado por el Comité Técnico desde la fecha de celebración del mismo; en el entendido, además, que cualesquier modificaciones a las operaciones aprobadas mediante el presente sub-inciso (viii) podrán modificarse sin requerir aprobación adicional del Comité Técnico; salvo que dichas modificaciones impliquen una operación que supere los umbrales incluidos en el presente sub-inciso (viii) y/o el sub-inciso (vii) anterior;

(ix) discutir y en su caso, aprobar los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas y Sustentabilidad;

(x) con la previa aprobación por escrito del Comité de Prácticas y Sustentabilidad, discutir y, en su caso, aprobar los lineamientos para la celebración de Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido que dichos lineamientos deberán establecer que (1) cualquier operación en virtud de la cual el Fiduciario deba pagar alguna cantidad, transmitir algún derecho o entregar algún bien al Administrador Interno deberá ser autorizada por el voto mayoritario de los Miembros Independientes del Comité Técnico (excluyendo a cualquier miembro designado por personas relacionadas con el Administrador Interno, sin que ello afecte el quórum requerido), y (2) cualquier Operación con Personas Relacionadas que exceda de los porcentajes previstos en el Contrato de Fideicomiso, requerirán, en todo caso, de la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según corresponda;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas y Sustentabilidad;

(xii) Salvo por lo relativo al reemplazo y la remoción Con Causa o Sin Causa de cualesquier miembros del Equipo de Administración, instruir al Fiduciario los términos y el sentido en el que deberá ejercer los Derechos de Voto inherentes a las Acciones del Administrador Interno y discutir y, en su caso, aprobar, (1) el nombramiento, elección y, en su caso, destitución de los directivos relevantes y miembros del consejo de administración del Administrador Interno, así como la retribución integral, de dichas personas y las políticas para la designación y retribución integral de los miembros del Equipo de Administración y demás directivos relevantes del Administrador Interno, y (2) cualesquiera otras decisiones corporativas que correspondan, en su caso, al Fiduciario como titular, directa o indirectamente, del 100% de las acciones representativas del capital social del Administrador Interno, incluyendo de manera enunciativa, más no limitativa, aquellas decisiones relativas a los asuntos a los que se refieren los artículos 181 y 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles;

(xiii) con la recomendación previa y favorable por escrito del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas, que aseguren la entrega de información actualizada por el Administrador Interno respecto de la situación, ubicación y estado de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y que permitan el ejercicio directo e inmediato del Fideicomiso de los derechos sobre dichos activos;

(xiv) con la recomendación previa y favorable por escrito del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(xv) discutir y, en su caso, aprobar de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, la adquisición por cualquier Persona o grupo de Personas, en el mercado secundario, dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, que excedan del 30% de los CBFEs en circulación;

(xvi) discutir y, en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador Interno o el Fiduciario;

(xvii) remover al Auditor Externo, previa opinión del Comité de Auditoría, y en su caso, designar otro Auditor Externo en sustitución;

(xviii) instruir al Fiduciario a publicar los eventos relevantes de conformidad con la LMV;

(xix) aprobar los términos generales en los que el Fiduciario deba otorgar al Administrador Interno o a las Personas que este designe, cualesquier poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) distintos a los establecidos en el Contrato de Administración Interna; salvo por el otorgamiento de poderes irrevocables a los que se refiere la Sección 2.5(b)(xii) y la Sección 4.6(l) del Contrato de Fideicomiso, los cuales instruirá directamente el Administrador Interno; en el entendido, que el Fiduciario no otorgará poderes con facultades para actos de dominio

ni para otorgar y/o suscribir títulos de crédito, excepto por los poderes especiales que instruya el Administrador Interno, con facultades para actos de administración y de dominio, a ser otorgados de conformidad con la Sección 2.5(b)(xii) del Contrato de Fideicomiso, en términos sustancialmente iguales al formato que se adjunta como Anexo "I" al Contrato de Fideicomiso;

(xx) aprobar, en cada ocasión en que el Fiduciario adquiera y/o suscriba y pague acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedad(es) Elegible(s) de un nuevo Proyecto Financiado (con excepción del primer Proyecto Financiado) o de una nueva Sociedad Elegible, de ser aplicable, y con previo consentimiento del Tenedor de los CBFEs Serie B;

a. la TIR Mínima de Referencia de dicho Proyecto Financiado, la cual será el equivalente a la TIR resultante de los flujos proyectados al momento de la adquisición del mismo; y

b. la Tasa de Distribución Mínima de dicho Proyecto Financiado, la cual será equivalente a la mediana de las distribuciones proyectadas en el caso base con el cual se decidió hacer la adquisición de dicho proyecto, con un ajuste de +/- 5% de desviación a dicha mediana; en el entendido que dicho ajuste será de +/-7% para aquellos proyectos en los que dicha mediana de distribuciones arroje que el primer pago de Monto de Incentivo por Proyecto relativo a dicho proyecto tendrá lugar en o después de la 11° Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo siguiente a la fecha en la que el Fiduciario hubiere adquirido y/o suscrito y pagado acciones o partes sociales representativas del capital social de dicho Proyecto Financiado; siempre y cuando así lo aprueben la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

(xxi) previa recomendación del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto anual del Administrador Interno, según se dispone en la Sección 5.2(f) del Contrato de Fideicomiso;

(xxii) discutir y, en su caso, nombrar al Valuador Independiente, así como discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Valuador Independiente; en el entendido que sólo los Miembros Independientes tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; en el entendido, además, que el nombramiento del Valuador Independiente, incluyendo cualesquier sustitutos, tendrá efectos a partir de la fecha en que la Asamblea de Tenedores confirme su independencia, en términos del Contrato de Fideicomiso;

(xxiii) discutir y, en su caso, aprobar la contratación de un segundo auditor externo en caso de que el Administrador Interno y el auditor Externo no pudieren llegar a un acuerdo respecto de las inconsistencias previstas en la Sección 11.2(e) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que sólo los Miembros Independientes tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; y

(xxiv) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con los Documentos de la Emisión, la Circular Única y la Ley Aplicable y que sean llevados ante el Comité Técnico por el Administrador Interno.

Duración y Revocación del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrá una vigencia de 1 año y podrá ser renovado anualmente mediante Asamblea de Tenedores, por periodos consecutivos de 1 año, salvo que los Tenedores dispongan lo contrario; en el entendido, que los Tenedores de los CBFEs podrán remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hubieren designado, mediante previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común; pero únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, al menos la mayoría de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes; en el entendido, además, que el nombramiento de los Miembros Iniciales del Comité Técnico tendrá una vigencia de 1 año y podrá renovarse por periodos consecutivos de 1 año, previa aprobación expresa de la Asamblea de Tenedores.

Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico

Los miembros propietarios del Comité Técnico sólo podrán ser suplidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario o suplente del Comité Técnico resultará en la revocación automática de la designación de dicho miembro propietario o suplente, con efectos inmediatos, y los Tenedores tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario o suplente del Comité Técnico, en los términos del apartado "Designación de Miembros del Comité Técnico" anterior. La muerte, incapacidad o renuncia de un Miembro Inicial resultará en la revocación automática de la designación de dicho miembro y el Administrador Interno propondrá a la Asamblea de Tenedores el nombramiento de un nuevo miembro, quien tendrá la facultad de aprobar dicho nombramiento y, en su caso, calificar la independencia del candidato que sea propuesto como Miembro Independiente.

Planes de Compensación

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, (i) el Administrador Interno deberá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, cualquier plan de compensación (y cualquier incremento al mismo) para los miembros del Comité Técnico en términos de la Sección 4.1(b)(xii) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que únicamente tendrán derecho a recibir una compensación aquellos miembros que sean Miembros Independientes, por concepto de su desempeño de dicho cargo así como, según corresponda, de su desempeño como miembros del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas y Sustentabilidad; y en el entendido, además, que dichos planes de compensación (y cualquier incremento a los mismos) únicamente surtirán efectos con la aprobación de dicha Asamblea de Tenedores y, según lo determine la Asamblea de Tenedores, podrán prever el pago de la compensación correspondiente en efectivo, con CBFEs Serie A u otros valores, los anteriores siempre y cuando haya en la tesorería del Fideicomiso, así como obligaciones que restrinjan la enajenación y transmisión de dicho valores. Cualquier compensación pagada en efectivo a los miembros del Comité Técnico de conformidad con los planes de compensación propuestos por el Administrador Interno y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada con cargo a los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso; y (ii) como excepción a la regla descrita en el inciso (i) anterior, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar esquemas de compensación en favor de los miembros de los órganos de gobierno que no sean Miembros Independientes que tengan como objetivo alinear los intereses de dichas personas con los intereses del Fiduciario y los Tenedores; en el entendido que la Asamblea de Tenedores podrá crear un comité al cual delegue la facultad de establecer dichos esquema de compensación, el cual podrá ser el mismo comité al que se refiere la Sección 4.4 del Contrato de Fideicomiso.

Deberes Fiduciarios de los Miembros del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores de los CBFEs. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los artículos 30 a 37 de la LMV y podrán acogerse y estarán protegidos por las excluyentes de responsabilidad previstas en el Artículo 40 de la LMV, según sean aplicables al Fideicomiso. Por la mera aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Convenios de Voto

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con respecto al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al Administrador Interno y al público inversionista a través del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual.

Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico

a) *Convocatoria*. El Administrador Interno y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán convocar a una sesión del Comité Técnico mediante la entrega de notificación previa y por escrito (incluyendo mediante correo electrónico) tomando en cuenta las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, y al Representante Común, con al menos 5 días naturales de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión. La convocatoria deberá establecer (1) el orden del día que se pretenda tratar en dicha sesión; y (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión, y deberá adjuntar todos los documentos considerados necesarios o convenientes por la parte que hubiere convocado la sesión para que los miembros puedan deliberar en relación con los puntos del orden del día a ser discutidos en dicha sesión. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir temas adicionales a tratar en el orden del día de la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, al Administrador Interno y al Representante Común, con por lo menos 3 días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

b) *Quórum de Instalación y Votación*. Salvo que se prevea algún quórum distinto en el Contrato de Fideicomiso, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera o ulterior convocatoria, la mayoría de los miembros propietarios (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes. Salvo que el Contrato de Fideicomiso prevea algún quórum de votación distinto, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros propietarios (o, en su caso, de sus respectivos suplentes) presentes y con derecho a voto en la sesión respectiva.

c) *Designación de Presidente y Secretario*. En la primera sesión que se celebre del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente"), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico, como secretario del Comité Técnico (el "Secretario"). En caso que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el Presidente o el Secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tuviere derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, al inicio de dicha sesión, los miembros del Comité Técnico presentes que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como Presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como Secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

d) *Actas de Sesión*. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta respecto de dicha sesión, en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión y en el supuesto de sesiones presenciales deberá incluir la lista de asistencia firmada por los miembros que hayan asistido a la misma. A dicha acta se agregará la lista de asistencia firmada por el Presidente y Secretario de la sesión. El Secretario de la sesión será el responsable de conservar el acta firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, y de enviar copia de dicha acta con sus respectivos anexos (incluida la lista de asistencia) al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico.

e) *Sesiones*. El Comité Técnico se reunirá de conformidad con la agenda aprobada en la primera sesión del Comité Técnico de cada año y en sesiones extraordinarias cuando sea necesario; en el entendido que los miembros del Comité Técnico deberán reunirse por lo menos 4 veces al año. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, video conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real; en el entendido, que dichas comunicaciones serán registradas por medio de un acta por escrito firmada por el Presidente y Secretario de la sesión correspondiente. En dicho caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia o participación de los miembros propietarios del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente y las resoluciones que se adopten deberán ser ratificadas por escrito por todos los miembros con derecho a voto que hubieren participado en dicha sesión.

f) *Resoluciones Unánimes*. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión del Comité Técnico; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito por todos los miembros propietarios del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones y tendrán la misma validez que si las mismas hubieren sido adoptadas en una sesión del Comité Técnico. Una copia del acta en la que consten las resoluciones unánimes deberá enviarse por el Secretario al Fiduciario, al Administrador Interno, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico.

g) *Otros Representantes*. Cada uno del Fiduciario, el Administrador Interno y el Representante Común tendrá en todo momento el derecho de designar a una o más Personas para que asista en su representación a cualquier sesión del Comité Técnico, así como para participar en cualesquiera sesión del Comité Técnico, en cada caso, con voz pero sin derecho a voto, y dichas Personas no se considerarán como miembros del Comité Técnico por participar en dichas discusiones, por lo que ni el Fiduciario, ni el Representante Común ni dichas Personas tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico ni tendrán deber alguno (salvo por las obligaciones de confidencialidad que dichas Personas asumirán en términos del Contrato de Fideicomiso) relacionado con el Comité Técnico y/o los actos y actividades del Comité Técnico.

h) *Disidencia de Miembros Independientes*. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación deberá ser revelada al público inversionista por el Fiduciario a través del SEDI.

i) *Experto Independiente*. El Comité Técnico y/o cualquier miembro del mismo podrá solicitar la opinión de expertos independientes en relación con un determinado asunto que sea de su competencia, en caso de que así lo considere necesario para el cumplimiento de sus funciones; en el entendido, sin embargo, que los Miembros Independientes del Comité Técnico deberán calificar su independencia previo a su contratación. Asimismo, si la prestación de los servicios requeridos por parte de dichos expertos independientes requiere de licencias, autorizaciones o permisos de una Autoridad Gubernamental, el Comité Técnico deberá cerciorarse, con anterioridad a su contratación, que los expertos independientes cuenten con las licencias, autorizaciones o permisos correspondientes, y que las mismas se encuentren en pleno vigor y efecto.

j) *Conflictos de Interés*. En caso de que un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés en algún asunto deberá manifestarlo ante el Comité Técnico y dicho miembro del Comité Técnico deberá abstenerse tanto de participar, como de estar presente en la deliberación y votación del asunto respectivo , sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité; es decir, dicho miembro no tendrá derecho a voto y, por ende, no será considerado para computar los quórums de instalación y votación requeridos para el asunto correspondiente. En caso de que la Persona que designó a un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés en algún asunto, dicho miembro se deberá de abstener de votar en el asunto respectivo.

k) *Publicación de Eventos Relevantes*. En cada ocasión que el Comité Técnico apruebe una operación celebrada con (i) una Persona que sea una Persona Relacionada del Administrador Interno, del Promotor, del Fideicomitente, y/o cualquier Sociedad Elegible, y/o (ii) que representen un conflicto de interés; el Comité Técnico deberá solicitar al Fiduciario, con copia al Representante Común, que publique un "evento relevante" en el que se describa las características, términos y condiciones de la operación que fue aprobada por el Comité Técnico, sujeto en todo caso a lo previsto en la Ley Aplicable.

Contrato de Administración Interna

(a) En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá celebrar con el Administrador Interno el Contrato de Administración Interna, el cual contiene, entre otros, los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador Interno al administrar el Fideicomiso. El Administrador Interno no tiene derecho a recibir compensaciones cuyo pago esté subordinado al pago de cierta cantidad determinada o determinable a los Tenedores, sino que solo tiene derecho a recibir la Comisión por Administración prevista en el Contrato de Administración Interna, la cual es necesaria para la operación del Administrador Interno en relación con los servicios que preste al Fideicomiso.

(b) Renuncias de los miembros del Equipo de Administración. En cada ocasión en que alguno de los miembros del Equipo de Administración renuncie a su cargo, el director general del Administrador Interno deberá solicitar que se convoque a una Asamblea de Tenedores para que se apruebe su reemplazo dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que dicha renuncia surta efectos. En caso de que en un mismo año calendario (i) hubieren renunciado dos o más miembros del Equipo de Administración y (ii) la Asamblea de Tenedores no hubiere aprobado los reemplazos de esos dos o más miembros; entonces el Fiduciario no podrá realizar nuevas inversiones en acciones o partes sociales representativas del capital social de otras sociedades y/o Sociedades Elegibles sino hasta que dichos reemplazos sean aprobados, salvo que (y) el Fiduciario ya hubiere suscrito contratos o convenios que lo obliguen a cumplir o realizar dichas nuevas inversiones, o bien, (z) la Asamblea de Tenedores apruebe que dicha inversión se realice no obstante la restricción aquí prevista.

Régimen de Responsabilidad y Remoción del Administrador Interno

Se describe en la sección siguiente.

Inversiones y Adquisición Inicial; Objetivo de Inversión

a) *Inversión en Sociedades que cumplan las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.* Además de la adquisición de las Acciones Iniciales y de las Aportaciones Iniciales de Capital, el Fideicomiso realizará inversiones en acciones o partes sociales representativas del capital social de otras sociedades y/o Sociedades Elegibles, en la medida permitida por y de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E vigentes a la fecha del Contrato de Fideicomiso (o cualquier otra disposición legal que la sustituya) y según se establece en el mismo; en el entendido que el Fideicomiso no podrá invertir en Sociedades Elegibles dedicadas a las áreas de seguridad pública o readaptación social.

b) *Cumplimiento de Umbrales*. Para cumplir con los Fines del Fideicomiso y con el objetivo de inversión descrito en el Contrato de Fideicomiso (el "Régimen de Inversión"), el Fiduciario deberá llevar a cabo los actos necesarios o convenientes con el fin de asegurar que:

(i) el valor contable promedio anual de las acciones representativas del capital social de las Sociedades Elegibles en las que el Fideicomiso haya invertido deberán representar por lo menos el 70% del valor contable promedio anual del patrimonio del fideicomiso, de cada ejercicio fiscal, considerando las exclusiones previstas en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E;

(ii) Al menos el 90% de los ingresos acumulables de cada una de dichas Sociedades Elegibles durante cada ejercicio fiscal provenga de las "actividades exclusivas", según dicho término se encuentra definido en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, que le correspondan a cada una de dichas Sociedades Elegibles; y

(iii) No más del 25% del valor contable promedio anual de los activos no monetarios de cada una de dichas Sociedades Elegible estarán invertidos en "activos nuevos", según dicho término se encuentra definido en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, considerando las excepciones previstas en dichas disposiciones.

Para evitar cualquier duda, para calcular el "valor contable promedio anual de las acciones", el "valor contable promedio anual del patrimonio del fideicomiso", y el "valor contable promedio anual de los activos no monetarios" previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, se usarán los valores que resulten de aplicar las NIIF. Los dispuesto en los incisos (i), (ii) y (iii) se entenderá ajustado o actualizado en función de las modificaciones o adiciones que, de tiempo en tiempo, se realicen a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E.

Apalancamiento

a) *Lineamientos de Apalancamiento*. El Fiduciario, previas instrucciones por escrito del Administrador Interno, podrá contratar créditos o préstamos o constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con o sin recurso respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los siguientes lineamientos, los cuales únicamente podrán ser aprobados y modificados previa resolución de la Asamblea de Tenedores (los "Lineamientos de Apalancamiento"):

(i) El Fideicomiso únicamente incurrirá en Endeudamiento en la medida en que dicho Endeudamiento represente un beneficio directo al Fideicomiso y a los Tenedores y/o cuando el Administrador Interno lo considere conveniente o necesario para el desarrollo adecuado de las actividades del Fideicomiso.

(ii) La vigencia de cualquier Endeudamiento incurrido por el Fideicomiso, incluyendo las fechas de amortización de principal e intereses, no podrá exceder de la última vigencia de las concesiones o contratos para la explotación, construcción y operación de infraestructura celebrados por las Sociedades Elegibles en que el Fideicomiso hubiere invertido, en caso de resultar aplicable.

(iii) El Fideicomiso podrá garantizar obligaciones de cualquier crédito incurrido por cualquier Sociedad Elegible, únicamente en la medida en que el Administrador Interno considere que dicha garantía sea conveniente o necesaria para mantener la Sociedad Elegible respectiva en condiciones operativas óptimas, y lo mismo sea informado por el Administrador Interno al Comité Técnico, Fiduciario y Representante Común y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Fideicomiso únicamente podrá otorgar dichas garantías por una cantidad equivalente a la participación pro rata del Fideicomiso de la garantía total requerida (según dicha participación sea determinada con base en la participación pro rata del Fideicomiso en el capital social de la Sociedad Elegible).

(iv) Cualquier Endeudamiento incurrido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no deberá afectar adversamente la capacidad del mismo para cumplir con el régimen previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, incluyendo sin limitación, la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores.

(v) El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador Interno, en todo momento podrá asumir cualquier tipo de crédito o tomar dinero prestado del Administrador Interno, en caso de que el Administrador Interno lo considere necesario o conveniente para dar cumplimiento el régimen previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

b) *Establecimiento de Límite de Apalancamiento*. Sin perjuicio de los Lineamientos de Apalancamiento anteriormente señalados, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar (salvo por cualquier Financiamiento Autorizado) el límite máximo de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda que el Fideicomiso debe observar, los cuales deberán ser calculados con las cifras del último trimestre reportado por el Fideicomiso y de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única, así como revelarse en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única; en el entendido, que (i) en tanto la Asamblea de Tenedores no apruebe un límite máximo de endeudamiento distinto, el límite máximo de endeudamiento del Fideicomiso será 5 veces los activos totales del Fideicomiso, calculado en términos de la metodología dispuesta en el Anexo AA de la Circular Única y (ii) en tanto la Asamblea de Tenedores no apruebe un índice de cobertura de servicio de la deuda distinto, el índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso no podrá ser menor a 1.0, calculado en términos de la metodología dispuesta en el Anexo AA de la Circular Única; en el entendido, además, que para calcular el límite máximo de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, en términos del presente párrafo, no se tomarán en cuenta cualesquier préstamos que el Fideicomiso obtenga del Administrador Interno conforme a la Sección 7.1(a)(v) del Contrato de Fideicomiso ni aquellos que el Fideicomiso en su caso otorgue a las Sociedades Elegibles en las que tenga participación.

c) *Exceso al Límite de Apalancamiento*. En caso de que se excediera el límite máximo de endeudamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos por la Asamblea de Tenedores:

(i) el Fideicomiso no podrá asumir pasivos adicionales con cargo a los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado; salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente la evidencia de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Endeudamiento, o disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda, registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y

(ii) el Administrador Interno deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe del exceso al límite máximo de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos, y en su caso, plazo para cumplir con el límite, así como contemplar lo señalado en el inciso (i) anterior; en el entendido, que previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico (con el voto de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico), en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dio a conocer el exceso a que se refiere el presente apartado.

d) *Revelación de los Lineamientos de Apalancamiento.* Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador Interno deberá revelar el nivel de Endeudamiento e índice de cobertura de conformidad con el artículo 35 Bis 1 de la Circular Única.

e) *Celebración de Operaciones de Endeudamiento.* Sujeto al cumplimiento de los Lineamientos de Apalancamiento y siempre que cuente con la previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (excepto tratándose de cualquier Financiamiento Autorizado), en aquellos casos que así se requiera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador Interno tendrá derecho para instruir, a su discreción, al Fiduciario, para que éste celebre o contrate todo tipo de financiamientos, en Pesos o Dólares o en UDIS, en cualquier momento y de tiempo en tiempo, ya sea de forma directa, a través de cualquier sociedad, fideicomiso o vehículo similar, o mediante cualquier otro esquema que el Administrador Interno determine, incluyendo sin limitación, mediante (i) la celebración de contratos de crédito de cualquier tipo, (ii) la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de deuda, pagarés, o cualquier otro tipo de valor (incluyendo bonos o notas) para su oferta pública o privada, dentro y/o fuera de México, y/o (iii) la constitución de fideicomisos o cualquier otro vehículo similar a través del cual se emitan certificados bursátiles fiduciarios respaldados por activos, pagarés, o cualquier otro tipo de valor similar (incluyendo bonos o notas), para su oferta pública o privada, dentro y/o fuera de México; en cada caso, con o sin recurso en contra del Fiduciario o cualesquiera vehículos, y con o sin garantía de cualquier

tipo, incluyendo sin limitación avales, fianzas, obligaciones solidarias, soportes crediticios, líneas de liquidez, prendas, hipotecas, cuentas segregadas o *escrows* y fideicomisos de garantía. El Administrador Interno tendrá en todo momento la facultad de determinar todos los términos y condiciones de cada uno de los financiamientos descritos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación el tipo y estructura, las fechas de contratación y fondeo, el monto, el plazo, las tasas de interés o descuento, la forma de amortización, las obligaciones de hacer y no hacer, eventos de incumplimiento y garantías respectivas (en su caso), así como la contratación de cualesquier persona o servicio que sea necesario o conveniente para lograr dicho financiamiento, incluyendo sin limitación intermediarios, casas de bolsa, compradores iniciales, fiduciarios, *indenture trustees*, representantes comunes, agentes de proceso, administradores maestros, asesores financieros, asesores legales, asesores fiscales, agencias calificadoras, auditores externos, contadores, proveedores de precios, valuadores, proveedores de líneas de liquidez o soporte crediticio, y contrapartes de derivados; en el entendido que deberá observar en todo momento los Lineamientos de Apalancamiento. El Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes para contratar y cumplir los financiamientos descritos, según lo instruya el Administrador, incluyendo sin limitación (i) celebrar todo tipo de contratos o convenios con los acreedores, (ii) emitir todo tipo de valores, (iii) constituir o participar en todo de tipo de fideicomisos o vehículos similares y hacer aportaciones o cesiones de derechos a los mismos, (iv) solicitar y obtener inscripciones en el RNV, y autorizaciones para llevar a cabo ofertas públicas de valores en México, (v) solicitar y obtener listados en el apartado de valores autorizados para cotizar en bolsa de valores autorizada en México y el depósito del título o títulos correspondientes en Indeval, (vi) otorgar poderes ante cualquier notario público a favor de cualquier agente de proceso, y (vii) en general, celebrar, suscribir, firmar o expedir cualquier documento, instrumento, certificado, notificación, aviso, requerimiento, dispensa, renuncia o solicitud tendientes a implementar los financiamientos, incluyendo sin limitación la celebración de contratos de crédito, fideicomiso, representación común, *indentures*, de colocación, de compraventa de valores.

Cuentas del Fideicomiso

i. *Apertura de las Cuentas*. En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, o tan pronto como sea posible después de dicha fecha, el Fiduciario deberá, previas instrucciones por escrito del Administrador Interno, abrir, mantener, operar y administrar las Cuentas del Fideicomiso en Pesos o Dólares durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o en cualquier otra institución financiera que le sea instruida por el Administrador Interno; en el entendido, que una vez realizada la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario notificará la información de las mismas al Administrador Interno y al Representante Común, en el entendido, además, que el Fiduciario deberá utilizar los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso de tal forma que se mantenga el saldo mínimo requerido por la institución bancaria ante la que hayan sido abiertas las Cuentas del Fideicomiso, con la finalidad de mantener dichas cuentas bancarias y evitar la cancelación o bloqueo de las mismas por falta de saldo; en el entendido, que si las Cuentas del Fideicomiso son canceladas o bloqueadas por falta de saldo requerido, el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna por dicha situación, salvo que hubiere actuado con dolo, negligencia, mala fe o incumplido alguna de sus obligaciones conforme a cualquier Documento de la Emisión o la Ley Aplicable. Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o Dólares a discreción del Administrador Interno. Cualquier transferencia de efectivo entre las diferentes cuentas contempladas en el Contrato de Fideicomiso será llevada a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador Interno o por conducto del Administrador Interno conforme al Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, previas instrucciones del Administrador Interno, deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los siguientes incisos:

ii. *Cuenta General*. El Fiduciario depositará en la Cuenta General la Aportación Inicial, cualesquier montos derivados de la Primera Emisión y de las Emisiones Adicionales, y cualquier cantidad derivada de Endeudamientos o que reciba el Fiduciario por cualquier otro motivo. El Administrador Interno instruirá al Fiduciario, con copia para el Representante Común, para que destine los montos depositados en la Cuenta General para cualquiera de los Usos Autorizados o para hacer transferencias a la Cuenta de Distribuciones o cualquier otra Cuenta del Fideicomiso.

iii. *Cuenta de Distribuciones*. En la Cuenta de Distribuciones el Fiduciario recibirá montos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos, incluyendo sin limitación, Distribuciones de Sociedades Elegibles, derivados de, o relacionados con, cualesquiera Sociedad Elegible (incluyendo al Administrador Interno), o cualesquier otras cantidades que deban ser distribuidas por el Fideicomiso (incluyendo, en su caso, cantidades recibidas en otras Cuentas del Fideicomiso) cualesquier otros montos que por cualquier otra razón el Administrador Interno determine que deban ser depositados en dicha cuenta. El Administrador Interno instruirá al Fiduciario, con copia para el Representante Común, para que destine en todo o en parte los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para realizar Distribuciones de conformidad con la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, sin perjuicio de cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso, el Administrador Interno podrá instruir al Fiduciario, con copia al Representante Común, en cualquier momento para que utilice los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo recursos derivados de Inversiones Permitidas generados con los recursos depositados en esta Cuenta de Distribuciones), para Usos Autorizados, sujeto en todo caso a los requisitos de distribución establecidos en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso.

iv. *Cuentas Adicionales*. En adición a la Cuenta General, y a la Cuenta de Distribuciones, el Fiduciario podrá abrir, operar, administrar y mantener otras Cuentas del Fideicomiso en Pesos o Dólares, según sea instruido por escrito por el Administrador Interno, con copia al Representante Común, en cualquier momento, siempre que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, a juicio del Administrador Interno.

Inversiones Permitidas

Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario deberá, previas instrucciones por escrito del Administrador Interno, abrir cuentas de inversión en México o fuera de México para invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en (i) valores a cargo del gobierno federal de México, en directo o reporto, inscritos en el RNV (denominados en dólares, Pesos o UDIs), (ii) acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda o (iii) en cualesquier otros valores, instrumentos o cuentas permitidos de tiempo en tiempo por las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E (las “Inversiones Permitidas”). En caso de que a las 12:00 p.m. de cualquier Día Hábil no existan instrucciones del Administrador Interno para invertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario (A) deberá, a más tardar el Día Hábil siguiente, notificar al dicha situación por escrito al Administrador Interno (con copia al Representante Común) y (B) transferir, ese mismo Día Hábil, las cantidades correspondientes a una institución de crédito

para que permanezcan en tanto se aplican conforme a las instrucciones del Administrador Interno; en el entendido, que las cantidades (1) en Pesos, se invertirán en pagarés con rendimiento a su liquidación a un día hasta que el Administrador Interno le instruya otra cosa y (2) en Dólares, deberán mantenerse disponibles, a la vista y sin ser invertidas; en el entendido, además, que si dichas inversiones o depósitos se realizan en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo, de montos similares y en las mismas fechas. El Administrador Interno deberá supervisar que las inversiones que realice el Fiduciario conforme a la Sección 8.2 del Contrato de Fideicomiso cumplan con los términos establecidos en la misma, así como con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y, en caso de que no se estén efectuando, girar las instrucciones que sean necesarias para remediarlo.

Distribuciones

El Administrador Interno podrá instruir al Fiduciario con copia al Representante Común para que realice Distribuciones a los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso en las fechas y por los montos que el Administrador Interno determine para cada Certificado, sujeto al porcentaje del Resultado Fiscal del Fideicomiso aprobado por la Asamblea de Tenedores de acuerdo al Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dichas fechas y montos deberán ser consistentes con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E. Las Distribuciones se llevarán a cabo en efectivo, en Pesos y/o en Dólares, o en especie, según determine el Administrador Interno, y a través del Indeval.

Proceso de Distribución

a) Reglas Generales. Las Distribuciones de Sociedades Elegibles, así como cualquier otra cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones serán distribuidas de conformidad con la Sección 9.2 y 9.2-Bis del Contrato de Fideicomiso, según lo determine el Administrador Interno; en el entendido, que las fechas y montos deberán ser consistentes con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E (cada una, una "Distribución"). En caso de Distribuciones en especie, el Administrador Interno indicará en la notificación respectiva de cada Distribución, el número de CBFEs Serie A a entregar como pago de Distribución por CBFE en circulación y, en su caso, el precio a pagar por las fracciones que resultaren; en el entendido que, dicha información será divulgada por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI, incluyendo en la instrucción al Fiduciario la información necesaria para su publicación.

b) Cálculo del Monto Distribuible por Proyecto. Al menos 7 Días Hábiles previos a cada Distribución, el Administrador Interno deberá determinar el monto que será distribuido conforme a la presente Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso entre los Tenedores. Para tal efecto, el Administrador Interno deberá:

(i) *Primero*, determinar, para cada Proyecto Financiado, el monto de dinero que respecto de dicho proyecto se encuentra disponible para ser distribuido a los Tenedores, (el "Monto Distribuible por Proyecto"), el cual incluirá, en su caso, Distribuciones por Apalancamiento de dicho Proyecto Financiado. Para determinar el Monto Distribuible por Proyecto de cada Proyecto Financiado, el Administrador Interno deberá considerar que todos los pagos realizados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que no sean atribuibles a un Proyecto Financiado en particular, fueron pagados con cargo a los flujos de todos los Proyectos Financiados que en el momento de dicho pago hubiesen sido propiedad del Fiduciario, a prorrata, en función de las Aportaciones de Capital correspondientes a cada uno de los Proyectos Financiados;

(ii) *Segundo,* tratándose de la Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo determinar, respecto de cada Proyecto Financiado, la porción del Monto Distribuible por Proyecto correspondiente que deberá ser distribuida, en su caso, al Tenedor de los CBFEs Serie B de conformidad con lo previsto en la Sección 9.2(d) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que si no se cumplen con los requisitos previstos en dicha sección para hacer una distribución en favor de los CBFEs Serie B, entonces el 100% de dicho Monto Distribuible por Proyecto será distribuida entre los Tenedores de los CBFEs Serie A, exclusivamente; y

(iii) *Tercero*, Una vez realizadas las determinaciones previstas en los sub-incisos anteriores, el Administrador Interno deberá notificar por escrito, en la misma fecha, la suma total que será distribuida a los Tenedores, considerando los Montos Distribuibles por Proyecto de todos los Proyectos Financiados, así como la Fecha de Distribución respectiva, al Fiduciario y al Representante Común, desglosando en dicha notificación, por lo menos, (i) los montos pagaderos a los Tenedores (totales y por CBFE), (ii) la naturaleza de dichos montos para efectos fiscales (p.e. resultado fiscal o reembolso de capital), y (iii) el Ejercicio Fiscal al cual corresponden. El Fiduciario deberá notificar el monto pagadero a los Tenedores a la Bolsa a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, así como al Indeval, por escrito o por los medios que éste determine para dichos efectos, en cada caso, con al menos 6 Días Hábiles previos a la respectiva fecha de distribución (cada una, una "Fecha de Distribución"). En caso de Distribuciones en especie, el Administrador Interno indicará en la notificación respectiva de cada Distribución, el número de CBFEs Serie A a entregar como pago de Distribución por CBFE en circulación y, en su caso, el precio a pagar por las fracciones que resultaren; en el entendido que, dicha información será divulgada por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI, incluyendo en la instrucción al Fiduciario la información necesaria para su publicación.

c) Cálculo del Monto de Incentivo por Proyecto. En cada Fecha de Distribución en la que se vaya a realizar la última de las distribuciones correspondientes a un Ejercicio Fiscal (dicha fecha, la "Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo"), el Administrador deberá calcular, respecto de cada Proyecto Financiado, el Monto de Incentivo por Proyecto que le corresponda para dicho Ejercicio Fiscal conforme a las siguientes reglas; en el entendido que, si para cualquiera de dichas fechas, el Monto Distribuible por Proyecto Acumulado de ese Ejercicio Fiscal es igual o menor que la Distribución Mínima por Proyecto para dicho Ejercicio Fiscal; entonces dicho Monto de Incentivo por Proyecto será cero:

(i) Nivel 1. En caso de que la suma de los distribuciones de Montos Distribuibles por Proyecto correspondientes a dicho Ejercicio Fiscal más la distribución del Monto Distribuible por Proyecto correspondiente a dicha Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo (pero excluyendo cualesquier Distribuciones por Apalancamiento realizadas durante ese mismo Ejercicio Fiscal); relativas en todo caso a dicho Proyecto Financiado (el "Monto Distribuible por Proyecto Acumulado") resulte en que las distribuciones realizadas o a ser realizadas respecto de dicho Proyecto Financiado sean mayores a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho Ejercicio Fiscal, pero igual o menor a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.15, el Monto de Incentivo por Proyecto para dicho Proyecto Financiado será

igual al 10% del monto resultante de restar al Monto Distribuible por Proyecto Acumulado la cantidad necesaria para hacer que las distribuciones realizadas sean iguales a dicha Distribución Mínima por Proyecto.

(ii) Nivel 2. En caso de que el Monto Distribuible por Proyecto Acumulado respecto de dicho Ejercicio Fiscal resulte en que las distribuciones realizadas o a ser realizadas respecto de dicho Proyecto Financiado sean mayores a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho Ejercicio Fiscal multiplicada por 1.15 pero igual o menor a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.25, el Monto de Incentivo por Proyecto para dicho Proyecto Financiado será igual a lo que resulte de sumar:

i. el 20% del monto resultante de restar al Monto Distribuible por Proyecto Acumulado respecto de dicho ejercicio la cantidad necesaria para hacer que las distribuciones realizadas o a ser realizadas respecto de dicho Proyecto Financiado sean iguales a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.15; y

ii. el 10% del monto resultante de restar a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.15, dicha Distribución Mínima por Proyecto.

(iii) Nivel 3. En caso de que el Monto Distribuible por Proyecto Acumulado respecto de dicho Ejercicio Fiscal resulte en que las distribuciones realizadas o a ser realizadas respecto de dicho Proyecto Financiado sean mayores a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho Ejercicio Fiscal multiplicada por 1.25, pero igual o menor a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.50, el Monto de Incentivo por Proyecto para dicho Proyecto Financiado será igual a lo que resulte de sumar:

i. el 30% del monto resultante de restar al Monto Distribuible por Proyecto Acumulado respecto de dicho ejercicio, la cantidad necesaria para hacer que las distribuciones realizadas o a ser realizadas respecto de dicho Proyecto Financiado sean iguales a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.25;

ii. el 20% del monto resultante de restar a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.25, la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.15; y

iii. el 10% del monto resultante de restar a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.15, dicha Distribución Mínima por Proyecto.

(iv) Nivel 4. En caso de que el Monto Distribuible por Proyecto Acumulado respecto de dicho Ejercicio Fiscal resulte en que las distribuciones realizadas o a ser realizadas respecto de dicho Proyecto Financiado sean mayores a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho Ejercicio Fiscal multiplicada por 1.50, el Monto de Incentivo por Proyecto para dicho Proyecto Financiado será igual a lo que resulte de sumar:

i. el 50% del monto resultante de restar al Monto Distribuible por Proyecto Acumulado respecto de dicho ejercicio, la cantidad necesaria para hacer que las distribuciones realizadas o a ser realizadas respecto de dicho Proyecto Financiado sean iguales a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.50;

ii. el 30% del monto resultante de restar a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.50, la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.25;

iii. el 20% del monto resultante de restar a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.25, la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.15; y

iv. el 10% del monto resultante de restar a la Distribución Mínima por Proyecto para dicho ejercicio multiplicada por 1.15, dicha Distribución Mínima por Proyecto.

d) Cálculo del Monto de Incentivo. Una vez hechas las determinaciones previstas en la Sección 9.2(c) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador Interno verificará, respecto de cada Proyecto Financiado cuyo Monto de Incentivo por Proyecto sea mayor a cero, si para dicha Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo se alcanza o supera la TIR Mínima de Referencia del Fideicomiso para dicho Proyecto Financiado. El Administrador Interno sumará los Montos de Incentivo por Proyecto exclusivamente de aquellos Proyectos Financiados que cumplan con este requisito y el resultado de dicha suma será el "Monto de Incentivo" para el Ejercicio Fiscal del que se trate, y lo presentará al Comité de Auditoría para su aprobación de conformidad con lo previsto en la Sección 4.3(x) del Contrato de Fideicomiso. Siempre y cuando no existen obligaciones respecto de cualesquier Ajustes Anuales del Monto de Incentivo o Ajustes por Distribuciones Erróneas pendientes de ser cumplidas, conforme a lo previsto en la Sección 9.4 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario distribuirá el Monto de Incentivo conforme a lo previsto en la Sección 9.2(f) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que toda porción del Monto de Incentivo que no vaya a ser pagada en efectivo al Tenedor de los CBFEs Serie B deberá ser pagada a los Tenedores de CBFEs Serie A.

e) Monto Máximo del Monto de Incentivo. En caso de que, respecto de cualquier Ejercicio Fiscal, la cantidad a la que ascienda el Monto de Incentivo relativo a dicho ejercicio conforme a los cálculos previstos en la Sección 9.2(d) del Contrato de Fideicomiso exceda del 11.5% de la suma de (i) el monto total que hubiere sido efectivamente distribuido a los Tenedores de CBFEs Serie A respecto de ese mismo Ejercicio Fiscal, más (ii) dicho Monto de Incentivo; entonces, el Monto de Incentivo será reducido hasta igualar dicho 11.5%.

f) Monto de Incentivo en Efectivo y en CBFEs. La cantidad en Pesos a la cual ascienda el Monto de Incentivo (según haya sido reducido conforme a la Sección 9.2(e) del Contrato de Fideicomiso) será pagada al Tenedor del Certificado Serie B, en un 35%, en efectivo, y en un 65%, mediante la suscripción y pago de CBFEs Serie A conforme a la Sección 3.6(c) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que si el pago en efectivo tiene como efecto que el monto distribuido en efectivo a los Tenedores de CBFEs Serie A no sea el requerido conforme a la Sección 9.3 del Contrato de Fideicomiso; entonces ese porcentaje de pago en efectivo se reducirá en la medida necesaria para hacer que dicho monto distribuido en efectivo sea igual, por lo menos, al previsto en dicha sección, inclusive hasta hacer que el 100% del Monto de Incentivo sea pagado mediante la

suscripción y pago de CBFEs Serie A conforme a la Sección 3.6(c) del Contrato de Fideicomiso. Para evitar dudas, toda porción del Monto de Incentivo que deba ser pagada mediante la suscripción y pago de CBFEs Serie A en los términos aquí previstos, liberará efectivo que deberá ser distribuido a los Tenedores de CBFEs Serie A por medio de Indeval como cualquier otra Distribución que les corresponda a dichos Tenedores.

g) Distribución de los Montos por Terminación. En caso de que, durante la vigencia del Contrato, a cualquiera de las sociedades en las que participe el Fiduciario se le den por revocadas o terminadas las concesiones o contratos que le den la calidad de "Sociedad Elegible" conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, y el Fiduciario reciba recursos en efectivo de las Autoridades Gubernamentales o contrapartes correspondientes con motivo de dicha revocación o terminación (el "Monto por Terminación"), solamente la diferencia entre dicho Monto por Terminación y el valor remanente por depreciar (conforme a la Ley Aplicable en materia fiscal) del activo correspondiente, de haberlo, será distribuida entre los Tenedores de CBFE Serie A y el Tenedor de los CBFEs Serie B como cualquier otra cantidad distribuible de conformidad con los incisos (a) y (b) anteriores; y el monto equivalente a dicho valor depreciado, de haberlo, será entregado exclusivamente a los Tenedores de los CBFEs Serie A.

h) Distribución de los Montos por Desinversión. En caso de que, durante la vigencia del Contrato, el Fideicomiso venda las acciones o partes sociales representativas del capital social de cualquier Sociedad Elegible, los recursos en efectivo que el Fideicomiso reciba de las contrapartes correspondientes derivado de dicha venta (el "Monto por Desinversión"), solamente la diferencia entre dicho Monto por Desinversión y el valor remanente por depreciar (conforme a la Ley Aplicable en materia fiscal) del activo correspondiente, de haberlo, será distribuida entre los Tenedores de CBFE Serie A y el Tenedor de los CBFEs Serie B como cualquier otra cantidad distribuible de conformidad con los incisos (a) y (b) anteriores; y el monto equivalente a dicho valor depreciado, de haberlo, será entregado exclusivamente a los Tenedores de los CBFEs Serie A.

i) Restricciones a la Transferencia de CBFEs por parte del Tenedor de los CBFEs Serie B.

El Tenedor de los CBFEs Serie B, por el mero hecho de ser titular de dichos certificados, conviene que:

(a) no podrá llevar a cabo ninguna enajenación o transmisión de cualesquier CBFEs Serie B, *salvo* que (1) haya tenido lugar el Evento de Renuncia del Equipo de Administración, en cuyo caso podrán transferirse en su totalidad, o (2) ocurran uno o más Eventos de Remoción Individual, en cuyo caso si se podrá transmitir aquella porción de los CBFEs Serie B que sea equivalente al Porcentaje de Liberación que aplique en ese momento; y

(b) no podrá llevar a cabo ninguna enajenación o transmisión de cualesquier CBFEs Serie A que, en su caso, suscriba y pague conforme a la Sección 9.2(f) del Contrato de Fideicomiso, sino hasta que transcurran 3 años desde la fecha en que dichos CBFE Serie A fueron suscritos y pagados; en el entendido que (1) una vez que transcurran 3 años desde la fecha en que dichos CBFE Serie A fueron suscritos y pagados, únicamente podrá enajenar hasta el 40% de dichos CBFE Serie A; (2) una vez que transcurran 4 años desde la fecha en que dichos CBFE Serie A fueron suscritos y pagados, únicamente podrá enajenar el hasta el 70% de dichos CBFE Serie A; y (3) una vez que transcurran 5 años desde la fecha en que dichos CBFE Serie A fueron suscritos y pagados, podrá enajenar el hasta el 100% de dichos CBFE Serie A; en el entendido, además que el Tenedor de los CBFEs Serie B podrá, en todo momento y de tiempo en tiempo, realizar Transmisiones Permitidas; siempre y cuando los cesionarios bajo cualesquiera Transmisiones Permitidas se obliguen a las mismas restricciones establecidas en este inciso.

Distribuciones en especie.

Adicionalmente a las Distribuciones en efectivo que lleve a cabo el Fiduciario conforme a la Cláusula 9.2, el Fiduciario, previo a la instrucción del Administrador Interno, podrá realizar Distribuciones en especie de conformidad con lo siguiente:

(a) Las Distribuciones en especie podrán realizarse en todo o en parte, en el entendido que primero deberá agotarse el efectivo libre para distribuciones excluyendo el efectivo necesario para operar.

(b) El Administrador, podrá instruir al Fiduciario llevar a cabo una Distribución en especie o en efectivo o una combinación de ambos; en el entendido, de que (y) por cada peso del Resultado Fiscal del Fideicomiso que se distribuya en especie, se deberá distribuir como una distribución en efectivo, por lo menos, la cantidad que resulte de multiplicar la tasa de ISR que los intermediarios financieros que tenga en custodia y administración los CBFEs Serie A deberán aplicar a la distribución de Resultado Fiscal del Fideicomiso para retener el ISR correspondiente (la "Tasa de ISR"), por el factor que resulte de sumar la unidad, a la cantidad que resulte de dividir la Tasa de ISR (en expresión decimal) entre la unidad menos la Tasa de ISR (en expresión decimal); y (z) si en la fecha en la que lleve a cabo una Distribución en especie, el resultado de multiplicar el precio por CBFE Serie A por el número total de CBFE Serie A en circulación en dicha fecha de distribución se ve afectado en un 10% o más a la baja, respecto del resultado de multiplicar el precio por CBFE Serie A por el número total de CBFE Serie A en circulación promedio de los 30 días de negociación anteriores a dicha fecha de distribución, entonces la Distribución en especie inmediata siguiente que se realice en los términos de esta Sección, deberá de contar con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

(c) Las Distribuciones en especie podrán realizarse en todo o en parte, pero en ambos casos, de manera obligatoria para los Tenedores, mediante la entrega de CBFEs Serie A emitidos por el Fideicomiso; en el entendido, de que dichos CBFEs Serie A (y) deberán ser de libre comercialización (freely tradable); y (z) no deberán estar sujetos a restricciones de no-venta (lock-up) o cualquier otra restricción contractual de transmisión. Las Distribuciones en especie se llevarán a cabo a través de Indeval.

(d) Para la determinación del número de CBFEs Serie A a entregar como pago en especie de una Distribución, el Administrador tomará como base el precio de cierre promedio del CBFE Serie A durante los últimos 60 días de negociación hasta e incluyendo la fecha de cálculo correspondiente, que será el día hábil anterior a la fecha en que el Administrador Interno entregue al Fiduciario la notificación de Distribución a que se refiere la Sección 9.2(b)(iii), entendiéndose por "días de negociación" cualquier día en que la bolsa de valores en donde se encuentren listados los CBFEs Serie A esté abierta para negociar.

(e) Una vez realizado el cálculo para determinar el número de CBFEs Serie A a entregar como pago en especie de una Distribución, el Administrador Interno deberá seguir el proceso de notificación descrito en la Sección 9.2(b)(iii) anterior. Los avisos tanto del Administrador Interno como del Fiduciario deberán incluir toda la información relativa al número de CBFEs Serie A a distribuirse por cada CBFE en circulación, en el entendido, de que el Administrador Interno es quien deberá realizar los cálculos antes referidos.

En caso de que al momento de que el Administrador Interno realice el cálculo de la asignación conforme a lo establecido anteriormente, el número de

CBFEs Serie A a entregarse a cada uno de los Tenedores no sea entero, dicha cantidad será redondeada por el Administrador Interno al entero inferior más próximo y, en su caso, las fracciones resultantes, serán pagadas en efectivo al precio que indique el mecanismo determinado por el Administrador conforme a lo descrito en la Sección 9.2 anterior.

(f) El Fiduciario, previa instrucción del Administrador Interno, deberá celebrar cualesquier actos, contratos y convenios necesarios o convenientes (incluyendo la presentación de cualesquier solicitudes o actuaciones análogas frente a autoridades gubernamentales, Indeval, CNBV y/o la Bolsa) para llevar a cabo las Distribuciones en especie que le sean instruidas por el Administrador Interno. Por cada CBFEs Serie A que reciba cada uno de los Tenedores por concepto de Distribución en especie, se entenderá que el Tenedor respectivo recibe un monto equivalente al precio de dicho CBFEs Serie A según sea determinado conforme a lo establecido en el inciso (c) del Fideicomiso.

Distribución a los Tenedores de CBFEs Serie A

Conforme a las instrucciones del Administrador Interno, el monto distribuido a los Tenedores de CBFEs Serie A correspondiente a un Ejercicio Fiscal no podrá ser menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso de dicho ejercicio fiscal y la entrega del mismo no podrá exceder del 15 de marzo del ejercicio siguiente, en cada caso, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

Devolución de Monto de Incentivo en CBFEs Serie A

(i) Ajuste Anual del Monto de Incentivo. Dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador Interno entregue un Reporte de Seguimiento de Incentivo en el cual se incluya un Monto Excedente por Ajuste en términos del Contrato de Fideicomiso, el Tenedor de los CBFEs Serie B, directa o indirectamente (incluyendo por medio de sus Afiliadas), deberá devolver al Fiduciario, en términos del procedimiento descrito en el inciso (c) siguiente, el número de CBFEs Serie A que resulte menor entre (i) el resultado de dividir (A) el Monto Excedente por Ajuste incluido en el Reporte de Seguimiento de Incentivo correspondiente entre (B) el Precio Actualizado por CBFE Serie A incluido en dicho Reporte de Seguimiento de Incentivo (redondeado del resultado correspondiente cualquier decimal al número entero mayor más próximo), y (ii) el total de CBFEs Serie A que el Tenedor de los CBFEs Serie B haya recibido como incentivo de desempeño respecto del Ejercicio Fiscal al que corresponda la Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo referida en el Reporte de Seguimiento de Incentivo respectivo (dicha devolución de CBFEs Serie A, el "Ajuste Anual del Monto de Incentivo").

(ii) Ajustes por Distribuciones Erróneas. En caso de que cualquier porción del Monto Distribuible por Proyecto en efectivo o CBFEs Serie A hubiera sido pagada erróneamente al Tenedor de los CBFEs Serie B (incluyendo, según se determine conforme al Contrato de Fideicomiso, el Tenedor de los CBFEs Serie B, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicha situación, restituirá al Fideicomiso dichas cantidades de efectivo, las cuales serán rembolsadas y depositadas en la Cuenta de Distribuciones para su uso conforme a los Fines del Fideicomiso, y/o el número de CBFEs Serie A correspondiente, en términos del procedimiento descrito en el inciso (c) siguiente (dicha devolución de efectivo o CBFEs Serie A, el "Ajuste por Distribuciones Erróneas").

(iii) Procedimiento de Devolución de CBFEs Serie A. En caso de que el Tenedor de los CBFEs Serie B deba regresar CBFEs Serie A al Fideicomiso, de conformidad con el presente apartado, el Tenedor de los CBFEs Serie B, el Administrador Interno y el Fiduciario, previas instrucciones del Administrador Interno, deberán llevar a cabo todos los actos necesarios para que el Tenedor de los CBFEs Serie B devuelva los CBFEs Serie A correspondientes al Fideicomiso, incluyendo, según sea aplicable, instruir la transferencia de los CBFEs Serie A respectivos a una cuenta de intermediación del Fideicomiso, así como la recepción de los mismos; en cada caso, dentro de los plazos previstos en los incisos (a) y (b) anteriores; en el entendido, que, como resultado de dicha transferencia, los CBFEs Serie A correspondientes se mantendrán en la tesorería del Fideicomiso para, y hasta que, en su caso, sean suscritos y pagados por el Tenedor de los CBFEs Serie B, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, o se usen para otro destino, conforme lo autorice, en cualquier momento, la Asamblea de Tenedores a recomendación del Administrador Interno. Mientras que dichos CBFEs Serie A no sean suscritos y pagados no tendrán derechos económicos ni corporativos, por lo que no podrán ser representados ni votados en cualquier Asamblea de Tenedores y no se considerarán para efectos de integrar el quórum de instalación y votación correspondientes. No existe un plazo máximo dentro del cual el Fiduciario podrá mantener dichos CBFEs Serie A en tesorería.

(iv) Interés Moratorio. En caso de que el Tenedor de los CBFEs Serie B incumpla con las obligaciones a su cargo previstas los incisos (a) y (b) anteriores, más allá de los plazos ahí señalados, entonces dicho Tenedor de los CBFEs Serie B deberá pagar intereses moratorios sobre el valor (i) del Ajuste Anual del Monto de Incentivo (calculado usando el Precio Actualizado por CBFE Serie A correspondiente) o (ii) del Ajuste por Distribuciones Erróneas (en el entendido, que, para el caso de devoluciones de CBFEs Serie A en relación con un Ajuste por Distribuciones Erróneas, el valor se calculará usando el Precio por CBFE Serie A aplicable a la Distribución correspondiente), a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 días que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación (la "Tasa TIIE"), más el Margen Aplicable en el periodo comprendido desde la fecha en que las devoluciones y reembolsos fueron exigibles y hasta la fecha en que efectivamente se realicen en su totalidad.

En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse se utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés moratorio prevista en este inciso, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 días (la "Tasa Sustituta").

Terminación o Liquidación de las Distribuciones de Incentivo

a) Renuncias anteriores al Décimo Aniversario el Fideicomiso. En caso de que antes del 30 de junio de 2032 tenga lugar el Evento de Renuncia del Equipo de Administración, el Fiduciario, a partir de la fecha en surta efectos dicho evento, dejará de pagar cualquier Monto de Incentivo que en adelante hubiese sido pagadero al Tenedor de los CBFEs Serie B.

b) Renuncias posteriores al Décimo Aniversario del Fideicomiso. En caso de que a partir del 30 de junio de 2032 tenga lugar el Evento de Renuncia del Equipo de Administración, el Fiduciario, a partir de la fecha en surta efectos dicho evento, pagará cualquier Monto de Incentivo que en adelante hubiese sido pagadero al Tenedor de los CBFEs Serie B, pero exclusivamente respecto de las Sociedades Elegibles que conformen los Proyectos Financiados en las que el Fideicomiso hubiere invertido (o hubiere firmado contratos vinculantes para invertir) a dicha fecha. Cualquier Monto de

Incentivo que resulte pagadero será pagado en la Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo que corresponda, siguiendo las demás reglas previstas en el Contrato de Fideicomiso.

c) Remoción del Equipo de Administración. En caso de que cualquiera de los miembros del Equipo de Administración, designados a la fecha de la Oferta, sea removido de su cargo con Causa o Sin Causa, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores (cada uno de dichos eventos, un "Evento de Remoción Individual"), entonces el Promotor comunicará al Fiduciario y al Representante Común el Porcentaje Individual de Ajuste por Remoción que corresponda a dicho evento y el Fiduciario, a partir de que la remoción surta efectos (cada una de dichas fechas, la "Fecha Efectiva de Remoción Individual") actuará (i) conforme a lo previsto en el inciso (d) siguiente, si dicha remoción es Sin Causa, o (ii) conforme a lo previsto en el inciso (e) siguiente, si dicha remoción es Con Causa.

d) Remoción Sin Causa. A partir de la Fecha Efectiva de Remoción Individual relacionada con dicha remoción Sin Causa, el Fiduciario hará los pagos que se enumeran a continuación, a través de Indeval:

i. Pago del Monto de Liquidación Individual de Incentivo al Promotor.

1. En la citada Fecha Efectiva de Remoción Individual, el Fiduciario pagará al Promotor 1/5 del Monto de Liquidación Individual de Incentivo calculado como más adelante se describe; y

2. En cada aniversario de dicha Fecha Efectiva de Remoción Individual, durante los primeros 4 aniversarios, un 1/5 del Monto de Liquidación Individual de Incentivo correspondiente; *más* la cantidad que resulte de aplicar a dicho monto una tasa anual equivalente al promedio ponderado (en función de sus respectivos Capitales Aportados Históricos) de todas las TIR Mínima de Referencia del Fideicomiso de todos los Proyectos Financiados que estén vigentes a esa fecha, por el periodo comprendido desde esa Fecha Efectiva de Remoción Individual y hasta la fecha de aniversario que corresponda.

A efecto de que el Fiduciario pueda hacer los pagos correspondientes, previo a que tenga lugar la Fecha de Efectiva de Liquidación de Incentivo, se deberá calcular el Monto de Liquidación Individual de Incentivo correspondiente a ese Evento de Remoción Individual, conforme a lo siguiente:

A. El Administrador Interno calculará el "*Monto de Incentivo*" que hubiese sido pagado a los Tenedores de los CBFEs Serie B en cada una de las Fechas de Distribución con Cálculo de Incentivo que tendrán lugar (1) a partir de la Fecha de Efectiva de Liquidación de Incentivo y (2) hasta (e incluyendo) la Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo inmediata siguiente a la fecha en que se tenga programado o se espere que terminen todas las concesiones, contratos, licencias u otras fuentes de flujos de las Sociedades Elegibles que conformen los Proyectos Financiados en las que el Fideicomiso hubiere invertido (o hubiere firmado contratos vinculantes para invertir) a la Fecha de Efectiva de Liquidación de Incentivo (dichos Proyectos Financiados, las "Proyectos para Calcular Liquidación").

B. Para calcular el "*Monto de Incentivo*" correspondiente a cada una de las Fechas de Distribución con Cálculo de Incentivo descritas en el inciso anterior, el Administrador Interno utilizará las reglas previstas en la Sección 9.2 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, pero tomando en cuenta exclusivamente (y) el Porcentaje Individual de Ajuste por Remoción que corresponda, a (z) los flujos positivos (i.e distribuciones) y negativos (i.e. costos y gastos) que el Fideicomiso esperaría recibir o pagar en relación con los Proyectos para Calcular Liquidación, durante el ejercicio fiscal correspondiente a dicha fecha de distribución. El Administrador Interno proyectará los flujos positivos aquí descritos con base en estudios elaborados por uno o más consultores especializados; en el entendido que dichas proyecciones no deberán tener una antigüedad mayor a 3 años.

C. Cada "Monto de Incentivo" calculado conforme al inciso anterior, será traído a valor presente a la Fecha de Efectiva de Liquidación de Incentivo, utilizando al efecto una tasa de descuento equivalente al promedio ponderado de todas las TIR Mínima de Referencia del Fideicomiso de todos los Proyectos Financiados, vigentes a dicha fecha. La suma las cantidades resultantes de dicho calculo constituirá el "Monto de Liquidación Individual de Incentivo" correspondiente a ese Evento de Remoción Individual.

Cada Monto de Liquidación Individual de Incentivo deberá ser validado por el Comité de Auditoría, validación que no podrá ser negada sin causa justificada. En caso de que cualquier cantidad pagadera en un aniversario de cualquier Fecha Efectiva de Remoción Individual no se pagada en su totalidad, entonces el monto no pagado devengará intereses moratorios a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa TIIE *más* el Margen Aplicable en el periodo comprendido desde la fecha en que el pago fue exigible y hasta la fecha en que efectivamente se realicen en su totalidad. Los impuestos que se causen o generen con motivo del pago de cualquier Monto de Liquidación Individual de Incentivo serán pagados por la Persona que conforme a la Ley Aplicable deba pagarlos.

ii. Pagos de Montos de Incentivo a los Tenedores de CBFE Serie B.

En cada una de las Fechas de Distribución con Cálculo de Incentivo que tengan lugar a partir de que ocurra la primer Fecha de Efectiva de Liquidación de Incentivo, el Administrador Interno calculará el Monto de Incentivo que corresponda pagar a los Tenedores de los CBFEs Serie B a dicha fecha utilizando las reglas previstas en la Sección 9.2 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que (1) el pago de cualquier porción de cualquier Monto de Liquidación Individual de Incentivo que tenga lugar durante algún ejercicio fiscal será atribuible a los Proyectos para Calcular Liquidación correspondientes, reduciendo en consecuencia el Monto Distribuible por Proyecto de dichos Proyectos Financiados, a *pro rata*, en función de las Aportaciones de Capital correspondientes a cada uno de dichos proyectos, y (2) en la fecha en que el Porcentaje de Liberación alcance el 100%, el Fiduciario dejará de pagar Monto de Incentivos por completo y de forma automática y sin necesidad de acto posterior alguno, todos los CBFEs Serie B se tendrán, para todos los efectos a que haya lugar, por cancelados, y el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos CBFEs Serie B.

e) Remoción con Causa. A partir de la Fecha Efectiva de Remoción Individual relacionada con dicha remoción Con Causa, los Montos de Incentivo que en adelante se generen se pagarán en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso con un descuento igual al Porcentaje de Liberación aplicable en la fecha de pago correspondiente; en el entendido que, en caso que el miembro del Equipo de Administración que haya sido removido Con Causa por la Asamblea de Tenedores esté inconforme o de cualquier forma dispute la existencia del o los eventos que motivaron dicha remoción Con Causa y por cualquier medio legal logra obtener una resolución o declaratoria (cualquier que sea el nombre con el que se designe)

en el que una Autoridad Gubernamental declare que el evento o eventos que la Asamblea de Tenedores hubiese señalado como "*Con Causa*" para motivar su remoción, no configuraron las supuestos contenidos en dicha definición, *entonces:*

(i) dicha persona tendrá el derecho a ser reincorporado como miembro del Equipo de Administración y a que se anuncie como evento relevante la resolución o declaratoria que le favoreció;

(ii) se pagará al Tenedor de la Serie B todas aquellas porciones de Montos de Incentivo que se hubiesen descontadas con motivo de dicha remoción Con Causa, más una pena convencional consistente en el pago de intereses sobre los montos que hubiesen sido descontados, calculados desde la fecha en el descuento ocurrió y hasta la de su total liquidación, a razón de aplicarles una tasa de interés anual equivalente a lo que resulte de multiplicar por dos la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 días (TIIE), publicada en el Diario Oficial de la Federación por el Banco de México en la fecha de inicio del Periodo de Intereses Moratorios, más 900 puntos base; y

(iii) en adelante, el Fiduciario pagará cualquier Monto de Incentivo que en adelante hubiese sido pagadero al Tenedor de los CBFEs Serie B como si la remoción Con Causa no hubiese ocurrido.

Reportes

Reporte Trimestral. El Administrador Interno deberá preparar y entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico, a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista, a través del SEDI, un reporte trimestral (cada uno, un "Reporte Trimestral"), que deberá contener:

a. los estados financieros trimestrales internos del Fideicomiso que deberán ser preparados conforme a la Sección 11.2(c) del Contrato de Fideicomiso para el trimestre respectivo, así como incluir la información económica, contable y administrativa requerida conforme a la Circular Única y a los formatos electrónicos de la Bolsa, según aplique, y que muestre de manera comparativa las cifras del trimestre respectivo con aquellas del mismo trimestre correspondiente al ejercicio inmediato anterior, de conformidad con las reglas contables aplicables; y

b. la tasa interna de retorno que resultaría de aplicar los Flujos Históricos, los Flujos Proyectados y los Capitales Aportados Históricos, en cada caso, disponibles al último día del periodo trimestral que se reporta; en el entendido; que el Administrador podrá utilizar la fórmula "TIR.NO.PER" de Microsoft Excel para calcular la TIR Mínima de Referencia del Fideicomiso.

Para cada periodo trimestral, el Administrador Interno realizará la entrega del Reporte Trimestral lo antes posible, pero, en todo caso, con al menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el Fiduciario deba publicar el Reporte Trimestral de conformidad con lo establecido en la Circula Única. El Fiduciario, previa instrucción del Administrador Interno, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, cada Reporte Trimestral de conformidad con lo establecido en la Circula Única

Reporte Anual. Lo antes posible para cada periodo anual, pero, en todo caso, a más tardar 10 Días Hábiles previos al 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador Interno preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual (el "Reporte Anual") en los términos del Anexo N Bis 4 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso y de las Sociedades Elegibles que representen 10% o más de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, previa instrucción del Administrador Interno, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista a través del SEDI y ala CNBV a través del STIV-2, cada Reporte Anual a más tardar el 30 de abril de cada año o en la fecha prevista la Circular Única.

Enajenación de las Inversiones

El Administrador Interno, a su entera discreción, podrá llevar a cabo la desinversión de las acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso (distintas a las Acciones del Administrador Interno) a través de ventas directas, fusiones, escisiones, ofertas públicas iniciales y otras operaciones del mercado de capitales, bursatilizaciones y otros medios según lo instruya el Administrador Interno al Fiduciario con copia para el Representante Común, excepto en los casos que conforme al Contrato de Fideicomiso se requerirá de la aprobación previa del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores.

Terminación

a) *Casos de Terminación Anticipada*. El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan liquidado la totalidad de los bienes o activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso y todos los pasivos u obligaciones que formen parte de dicho Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagados, de conformidad con la Sección 13.1 del Contrato de Fideicomiso y se hubieren hecho las Distribuciones que en su caso correspondan a los Tenedores de conformidad con la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso; o (ii) por resolución de una Asamblea de Tenedores de conformidad con la Sección 4.1(b)(vi) del Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

b) *Terminación al Vencimiento del Plazo Legal*. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo del Contrato de Fideicomiso bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador Interno deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, ya sea para (i) constituir un nuevo fideicomiso al cual se transfieran las acciones de las Sociedades Elegibles y el resto de los bienes, derechos, pasivos y obligaciones que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, el Administrador Interno deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFEs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFEs emitidos bajo el Fideicomiso que se esté dando por terminado; que en caso de que la Asamblea de Tenedores opte por la opción

descrita en este inciso, será requisito indispensable que la Asamblea de Tenedores ratifique la designación del Administrador Interno a efecto de que éste continúe desempeñando sus funciones y prestando servicios de administración al fideicomiso de nueva constitución correspondiente, conforme a los términos que acuerde la Asamblea de Tenedores, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, o (iii) distribuir los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a *pro rata*, conforme a los términos, que en su caso apruebe la Asamblea de Tenedores, una vez que todos los pasivos que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido satisfechos. Si la Asamblea de Tenedores no aprueba alguna de las alternativas anteriores, entonces el Administrador Interno deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario haga la cancelación de su registro de los CBFEs en el RNV según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Derecho Aplicable y Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, mediante la celebración del mismo, las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

Ausencia de Responsabilidad de las Personas Cubiertas.

En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ni el Administrador Interno ni sus respectivas Afiliadas y subsidiarias ni sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, miembros de un consejo de administración, o de un comité de inversión, gerentes, empleados, consejeros, representantes, asesores o agentes, ni los miembros del Comité Técnico (cada uno una “Persona Cubierta”) será responsable ante el Fideicomiso por (i) cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Cubierta, o por cualquier pérdida, reclamación, sanción, multa, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión; salvo, que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la Negligencia Grave, dolo o fraude de la Persona Cubierta determinada por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable y en cuyo caso la Persona Cubierta será responsable del pago de daños y perjuicios; (ii) cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso; (iii) cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia, deshonestidad, dolo o mala fe del Fiduciario o de cualesquier agentes o delegado fiduciario del Fiduciario; (iv) cualesquiera actividades llevadas a cabo de acuerdo con las disposiciones expresamente previstas en el Contrato de Fideicomiso; (v) cualesquier actividades llevadas a cabo de acuerdo con las disposiciones expresamente previstas en cualquier otro contrato o instrumento celebrado o entregado de acuerdo a lo contemplado en el Contrato de Fideicomiso; (vi) cualesquier actividades llevadas a cabo de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (vii) cualquier declaración realizada por las demás partes del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otro Documento de la Emisión; (viii) cualquier retraso o incumplimiento de pago del Fiduciario respecto a sus obligaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso; o (ix) cualesquier hechos, actos y omisiones de parte del Fiduciario, el Comité Técnico, el Representante Común o de terceros, que impidan o limiten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Cubierta estará en el cumplimiento con sus obligaciones, completamente protegida si actúa con base en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fideicomiso, el Administrador Interno o sus respectivas Afiliadas. En la medida más amplia permitida por Ley Aplicable, ningún miembro del Comité Técnico tendrá un deber de lealtad o cualquier otra obligación con respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico.

Indemnización

En la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, el Fiduciario deberá indemnizar y sacar a salvo a cada Persona Cubierta de y en contra de cualesquiera reclamaciones, acciones, demandas o procedimientos y sus correspondientes daños, pérdidas, gastos y responsabilidades, que puedan surgir en contra de o que puedan ser incurridos, directa o indirectamente, por dicha Persona Cubierta (los “Daños”) en relación con los Documentos de la Emisión, cualquier Sociedad Elegible en las que el Fideicomiso invierta, la operación del Administrador Interno, el Fideicomiso y/o las Sociedades Elegibles en las que el Fideicomiso invierta; en el entendido, sin embargo, que esta indemnización no será extensiva a la responsabilidad atribuible a la Negligencia Grave, dolo o fraude de dicha Persona Cubierta, según lo determine un tribunal competente en una resolución final no apelable.

Incumplimientos al Contrato de Fideicomiso

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Fideicomiso ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(2) **Resumen del Contrato de Administración Interna**

En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá celebrar con el Administrador Interno el Contrato de Administración Interna, el cual contiene, entre otros, los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador Interno al administrar el Fideicomiso. El Administrador Interno no tiene derecho a recibir compensaciones cuyo pago esté subordinado al pago de cierta cantidad determinada o determinable a los Tenedores, sino que solo tiene derecho a recibir la Comisión por Administración prevista en el Contrato de Administración Interna, la cual es necesaria para la operación del Administrador Interno en relación con los servicios que preste al Fideicomiso.

Régimen de Responsabilidad y Remoción del Administrador Interno

a) Deberes del Administrador Interno. El Administrador Interno y el Equipo de Administración, en todo momento, deberán desempeñar sus funciones y deberes de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores, para lo cual, deberán cumplir en todo momento con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la LMV y el Contrato de Administración Interna en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Sociedades Elegibles en las que éste invierta (distintas del propio Administrador Interno), en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de

Administración Interna; en el entendido, que (i) dichos deberes no deben, en ningún caso, entenderse como que el Administrador Interno o el Equipo de Administración garantizan o se obligan a que se obtenga ganancia o retorno alguno para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) el Administrador Interno tiene el derecho de acogerse y estará protegido por las excluyentes de responsabilidad previstas por el artículo 40 de la LMV.

b) Remoción del Administrador Interno. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador Interno podrá ser removido de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración Interna, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en la que no tendrán derecho a votar aquellos Tenedores que sean Personas Relacionadas del Administrador Interno.

c) Notificación de Conflictos. El Administrador Interno deberá notificar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de un conflicto de interés del Administrador Interno tan pronto le sea posible después de que el Administrador Interno tenga conocimiento de la existencia de dicho conflicto de interés.

d) RUG. El Administrador Interno llevará a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en la Sección Única del RUG en términos del artículo 389 de la LGTOC, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso a favor de los fideicomisarios y proporcionará una copia de la boleta o constancia de inscripción en el RUG al Promotor, al Fiduciario y al Representante Común. Asimismo, el Administrador Interno llevará a cabo cualesquier actos necesarios para registrar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso en el RUG, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la celebración de dicha modificación, así como para mantener vigente la inscripción durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. Cualquier gasto o costo derivado de la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG, incluyendo sin limitación cualesquier honorarios de cualquier fedatario público que sea contratado por el Administrador Interno, será considerado como Gasto de Emisión y la inscripción de sus modificaciones serán consideradas como Gasto del Fideicomiso, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad por la inscripción o mantenimiento de lo anterior. En caso de que el Contrato de Fideicomiso o sus modificaciones no sean inscritas en el RUG, dicha falta de inscripción tendrá las consecuencias jurídicas establecidas en la Ley Aplicable.

Servicios del Administrador Interno

El Administrador Interno deberá prestar al Fiduciario los servicios de administración que se describen a continuación, así como cualesquier otros servicios que le correspondan de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador Interno, en el ejercicio de sus atribuciones, tomará en consideración la sustentabilidad como pieza integral en la evaluación de las inversiones a ser realizadas por el Fiduciario y el manejo de riesgos asociados a las mismas:

(i) identificar, evaluar, estructurar y recomendar al Fideicomiso XINFRA las inversiones a ser realizadas en Sociedades Elegibles por parte el Fideicomiso XINFRA y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el enfoque y estrategia de inversión conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para aquellas inversiones que no requieran autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador Interno podrá por sí mismo aprobar dicha inversión;

(ii) prestar servicios de administración de activos y acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles, incluyendo la determinación del sentido y el ejercicio de los Derechos de Voto de dichas acciones o partes sociales; en el entendido, que, tratándose de las Acciones del Administrador Interno y los Derechos de Voto inherentes a dichas acciones, las instrucciones respectivas las dará el Comité Técnico;

(iii) administrar el Fideicomiso XINFRA y el Patrimonio del Fideicomiso (1) instruyendo al Fiduciario para que destine los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para realizar Distribuciones de conformidad con la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso, (2) desempeñando o asistiendo en el desempeño de funciones administrativas necesarias en la administración del Fideicomiso XINFRA y de los activos del Fideicomiso XINFRA y (3) en general, la administración y gestión de las operaciones del día a día del Fideicomiso XINFRA;

(iv) proponer a la Asamblea de Tenedores la autorización de cualquier Emisión Adicional de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(v) preparar planes de financiamiento e instruir sobre la celebración de créditos, financiamientos o préstamos, la constitución de gravámenes y/u otorgamiento de garantías reales o personales conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, el nivel de Endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda previstos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para aquellos créditos, financiamientos, préstamos, gravámenes o garantías que no requieran autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador Interno podrá por sí mismo aprobar dicha operación;

(vi) auditoría, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas) y administración de riesgos con respecto a las Sociedades Elegibles;

(vii) soporte de reportes de finanzas y contabilidad y administración de efectivo y de tesorería;

(viii) verificar la labor del Contador del Fideicomiso en relación con la elaboración de los estados financieros del Fideicomiso XINFRA, de conformidad con las NIIF y la Circular Única, revisar las declaraciones de impuestos, y cumplir funciones de auditoría interna y cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E (incluyendo, sin limitar, los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas 3.5.3., 3.21.2.2., 3.21.2.3., 3.21.2.7., 3.21.2.9. y 4.3.12. de la RMF, las fichas de trámite 105/ISR, 106/ISR, 124/ISR y 140/ISR contenidas en el Anexo 1-A de la RMF, así como la determinación del Resultado Fiscal que la Emisora debe distribuir entre los Tenedores), según lo establecido en el Contrato de Administración Interna y en el Contrato de Fideicomiso;

(ix) actividades relacionadas con aspectos legales y de cumplimiento regulatorio;

(x) soporte tecnológico y de sistemas;

(xi) gestión de relaciones y comunicaciones con los Tenedores, excluyendo, para evitar dudas, aquellas actividades que deba llevar a cabo el Representante Común conforme a la Ley Aplicable o los Documentos de la Emisión;

(xii) revisar y aprobar todos los procedimientos o notificaciones con la CNBV, cualquier Bolsa y cualquier otra Autoridad Gubernamental;

(xiii) realizar o instruir la realización de las actividades de planeación estratégica incluyendo, sin limitación, estrategias en relación con el crecimiento y adquisición de acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, activos, dividendos y distribuciones (distintas de las actividades expresamente reservadas a la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico);

(xiv) preparar el Reporte Anual, el Reporte de Seguimiento de Incentivo, el Reporte Trimestral y el Reporte de Desempeño y llevar a cabo cualquier acción necesaria para publicar dichos reportes conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable; y, en general, llevar a cabo todas las actividades relacionadas con reportes en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(xv) preparar y mantener o asistir en la preparación de todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso XINFRA según sea requerido por cualquier Autoridad Gubernamental, cualquier Bolsa, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso XINFRA;

(xvi) instruir al Fiduciario para que éste entregue, o entregar directamente en aquellos casos que resulte aplicable, a los Tenedores (a través del Fiduciario y el Representante Común) y a terceros (según sea aplicable) las notificaciones, reportes, eventos relevantes, estados financieros y demás materiales por escrito según le sea requerido por cualquier Autoridad Gubernamental, cualquier Bolsa, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso XINFRA o según le sea requerido de tiempo en tiempo por el Fiduciario y asistir según le sea requerido en la preparación de los mismos y, cuando resulte necesario o apropiado, gestionar las aprobaciones de los contenidos de los mismos;

(xvii) instruir al Fiduciario la contratación o contratar directamente, con cargo a los activos que integren al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, estando obligado el Administrador Interno, en su caso, a entregar al Fiduciario una copia de todos los convenios o contratos celebrados;

(xviii) proporcionar cualesquier otros servicios y/o ejercer las facultades que, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso le corresponden;

(xix) según sea el caso, coordinar y auxiliar al Valuador Independiente en la valuación de las inversiones en las Sociedades Elegibles;

(xx) servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores; y

(xxi) en general, (1) ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Administrador Interno en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión; e (2) instruir al Fiduciario la realización de cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso dentro del ámbito de sus facultades como Administrador Interno, en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato.

El Administrador Interno acuerda prestar los Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso XINFRA y de los Tenedores, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, por lo que, el Administrador Interno deberá obtener la aprobación previa del Comité Técnico en caso de que en la prestación de los Servicios el Administrador Interno celebre una operación (i) con Personas que sean Personas Relacionadas del Administrador Interno, del Fideicomitente, del Promotor y/o cualquier Sociedad Elegible; o (ii) que representen un conflicto de interés.

Remoción del Administrador Interno

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá, en cualquier momento después de que ocurra un evento que constituya una Causa, y que el Administrador Interno no haya subsanado dicha Causa, solicitar la remoción del Administrador Interno, la cual surtirá efectos dentro de los 180 días naturales siguientes a la fecha en que se le haya notificado la existencia de dicha Causa y la remoción respectiva al Administrador Interno. Los siguientes supuestos constituirán una causa para efectos de la remoción del Administrador Interno:

(i) la omisión por parte del Administrador Interno de rendir cuentas de su gestión, conforme a los términos establecidos en el Contrato y el Contrato de Fideicomiso;

(ii) la omisión del Administrador Interno de llevar a cabo o instruir la realización de Distribuciones o Distribuciones de Capital de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso;

(iii) la existencia de dolo, negligencia o culpa grave del Administrador Interno en el desempeño de sus funciones, según sea determinado en un fallo emitido por cualquier tribunal o Autoridad Gubernamental competente, cuando dicho fallo no admita apelación o recurso alguno y por lo tanto hubiere causado ejecutoria;

(iv) incumplimientos graves del Administrador Interno con sus obligaciones legales o contractuales contenidas en el Contrato y en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado en un fallo emitido por cualquier tribunal o Autoridad Gubernamental competente, cuando dicho fallo no admita apelación o recurso alguno y por lo tanto hubiere causado ejecutoria; e

(v) Incumplimiento por parte del Tenedor de los CBFEs Serie B de sus obligaciones de reembolso y pago de intereses moratorios conforme a lo previsto en la Sección 9.4(c) y (d) del Contrato de Fideicomiso.

Incumplimientos al Contrato de Administración Interna

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Administración Interna ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3) **Otros Contratos y Acuerdos Relevantes**

(3.1) Contratos y Acuerdos relativos a COBI

(3.1.1) Contrato de Operación Concesionaria Bicentenario y OLIC

El 23 de septiembre de 2019, Concesionaria Bicentenario, como cliente, y OLIC como contratista, celebraron un contrato de prestación de servicios de operación relacionados con la Concesión del Libramiento de Celaya, el cual fue sustituido por un nuevo contrato de fecha 15 de junio de 2022. Por su parte, el 15 de junio de 2023, se celebró un convenio modificatorio a dicho contrato para ampliar la vigencia y ajustar la contraprestación correspondiente. OLIC es una sociedad anónima de capital variable constituida mediante escritura pública 20,120, de fecha 12 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Horacio Irianda Alcalá, notario público 89 de la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, e inscrita en el registro Público de Comercio de León, Guanajuato, bajo el folio mercantil número FME N-2018051632 de fecha 26 de junio de 2018.

I. Objeto. El Contrato de Operación Celaya tiene por objeto que OLIC preste a Concesionaria Bicentenario los servicios de auxilio vial a los usuarios, bajo el régimen de subcontratación de servicios especializados o de ejecución de obras especializadas en el Libramiento de Celaya. Lo anterior, de conformidad con (i) los términos y condiciones que se establecieron en la "Propuesta de Servicios de Operación del Libramiento Sur de Celaya y Libramiento Nororiente de Celaya" presentados por OLIC; (ii) los términos y condiciones del Título de Concesión Libramiento de Celaya; (iii) las normas jurídicas aplicables y la normatividad administrativa que regula los servicios; y (iv) los estándares de desempeño.

II. Vigencia. La vigencia del Contrato será de 2 (dos) años, es decir, comenzará a las 00:00 horas del día 15 (quince) de junio de 2022 y concluirá a las 24:00 del día 15 (quince) de junio de 2024Obligaciones de hacer para OLIC.

1. OLIC se obliga a cubrir la vacante en un lapso no mayor a 15 (quince) días hábiles, plazo que no incluye el periodo de capacitación e inducción al cual debe ser sujeto el nuevo empleado a fin de que este sea plenamente apto para cumplir con sus obligaciones laborales, cualquier cambio en el organigrama adjunto deberá ser aprobado por COBI.

2. OLIC por medio del Contrato de Operación Celaya se obliga a no tener menos de 5 (cinco) vehículos operando, en el Libramiento de Celaya para realizar las funciones objeto del Contrato de Operación Celaya, considerando como parte de la operación normal de dichos vehículos los periodos de mantenimiento preventivo y correctivo que se requieran para garantizar su correcto funcionamiento.

3. OLIC se obliga que en un término no mayor a 90 (noventa) días posteriores a la firma del Contrato de Operación Celaya, entregará la Fianza de Cumplimiento en los términos que requiere el Título de Concesión.

4. OLIC cumplirá con todas las leyes aplicables y defenderá, indemnizará y mantendrá en paz y a salvo a COBI de cualquier costo, gasto, demanda, daño, reclamación, pérdida, resolución judicial y responsabilidad en que incurra con motivo de cualquier acto u omisión por parte de OLIC que cause:

(a) lesiones, enfermedades o muerte que sufra cualquier tercero derivado de o que de alguna manera esté relacionada, directamente, con el Contrato de Operación Celaya o con los servicios del Libramiento de Celaya, ya sea que dicha lesión, enfermedad o muerte se deba exclusivamente, a la negligencia de OLIC o a sus funcionarios, agentes, representantes, contratistas independientes, subcontratistas o empleados; y

6. reclamaciones o demandas de terceros por daños o destrucción de sus propiedades, en la medida en que dichas reclamaciones o demandas deriven de o en cualquier forma estén relacionadas, directamente, con el Contrato de Operación Celaya o con los servicios del Libramiento de Celaya, y que dicho daño se deba, exclusivamente a OLIC o a sus funcionarios, agentes, representantes, contratistas independientes, subcontratistas o empleados.

III. Terminación anticipada. El Contrato de Operación Celaya prevé que el contrato puede ser terminado anticipadamente o rescindido por Concesionaria Bicentenario en caso de incumplimiento grave y reiterado por parte de OLIC. No se prevé el derecho de OLIC de dar por terminado o rescindir el Contrato de Operación Celaya.

Incumplimientos al Contrato de Operación Concesionaria Bicentenario y OLIC

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Operación ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.1.2) Contrato de Fideicomiso Celaya

Adicionalmente, como parte de la estructura existe un fideicomiso de administración que es titular de los derechos de cobro relacionados con la Concesión Libramiento de Celaya y es el depositario de estos para efectos del cumplimiento de las principales obligaciones de Concesionaria Bicentenario bajo dicha concesión, incluido el pago de los Financiamientos Libramiento de Celaya.

Incumplimientos al Contrato de Fideicomiso Celaya

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Fideicomiso Celaya ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.1.3) Contrato de Crédito Celaya

Concesionaria Bicentenario celebró el Crédito Celaya el 18 de marzo de 2020, por un monto de $1,200 millones de Pesos, a través del cual se refinanció cierta deuda y se obtuvo financiamiento adicional. Las principales condiciones del financiamiento se describen en la tabla siguiente:

Concepto	Términos y Condiciones
Banco acreditante:	BanBajío
Estructura:	Deuda senior.
Monto:	$1,200 mm
Plazo total:	18 años
Vencimiento:	25 de marzo de 2038
Pagos:	Intereses: Mensuales Capital: Trimestrales
Tasa de Interés:	TIIE 28 días + margen aplicable
Margen aplicado:	**Mes** / **Margen aplicable** 1 – 48 / 225 bps 49 – 96 / 250 bps 97 – 144 / 265 bps 145 – 192 / 290 bps 193 – 216 / 315 bps
Cobertura de tasa:	7.50% SWAP (fijo) para 80% del crédito hasta agosto de 2034.
DSCR (*Lock-Up*):	1.20x
DSRA:	Equivalente a 3 meses de pago de intereses + el próximo pago de principal.

Incumplimientos al Contrato Crédito Celaya

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato Crédito Celaya ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.2) Contratos y Acuerdos relativos a Agua de Puebla

Título de Concesión Agua de Puebla

Con fecha 20 de marzo de 2025, se suscribió la tercera modificación al Título de Concesión otorgado a Concesiones Integrales, S.A. de C.V., para la prestación del servicio público de agua potable, drenaje y alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, en el Municipio de Puebla, así como en la circunscripción territorial que se indica en los municipios de Cuautlancingo, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Amozoc, lo que permitirá fortalecer las acciones de saneamiento y abastecimiento en la entidad.

(3.2.1) Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla

Con fecha 11 de abril de 2014 se celebró el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago con el número 2111, según fue modificado el (a) 22 de diciembre de 2014 (reexpresión); y (b) 9 de febrero de 2023 (el “Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla” o el “Fideicomiso Agua de Puebla"), entre (i) Concesiones Integrales, como fideicomitente y fideicomisario (para efectos de esta Sección, el “Fideicomitente Agua de Puebla”); (ii) SOAPAP, como fideicomisario; (iii) Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (para efectos de esta Sección, el “Fiduciario Agua de Puebla"); y (iv) Banorte, como fideicomisario en primer (para efectos de esta Sección, el “Fideicomisario en Primer Lugar” o el “Agente Agua de Puebla”). Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en esta Sección, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla y/o en el Contrato de Crédito Agua de Puebla.

Patrimonio del Fideicomiso Agua de Puebla. El Patrimonio del Fideicomiso Agua de Puebla se integra, entre otros, con los siguientes bienes, derechos e ingresos: (i) los Derechos de Cobro [1]y los recursos que de ellos se deriven; (ii) cualesquier derechos derivados de las Pólizas de Seguros que conforme al Título de Concesión Agua de Puebla sean aportados al Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla, incluyendo el derecho de cobro de las sumas aseguradas y cualquier otro derecho que otorguen; (iii) los Ingresos derivados de Convenios de Coordinación[2]; (iv) cualquier ingreso o recurso de cualquier clase que se obtenga o que derive de o sea inherente a cualquiera de los bienes o derechos que se indican en los incisos anteriores; y (v) cualesquiera otros bienes, recursos y/o derechos que sean aportados por el Fideicomitente Agua de Puebla o que por cualquier razón o bajo cualquier circunstancia licita, incluyendo sin limitar los recursos provenientes de los Financiamientos y en su caso de los Contratos de Cobertura.

Fines del Fideicomiso Agua de Puebla. Entre los fines del Fideicomiso Agua de Puebla se encuentra que el Fiduciario Agua de Puebla: (i) reciba en propiedad fiduciaria el Patrimonio del Fideicomiso Agua de Puebla y lo administre en los términos del Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla y del Título de Concesión

Agua de Puebla; (ii) reciba por parte del Fideicomitente Agua de Puebla cualquier aportación posterior a que esté obligado a realizar en términos del Título de Concesión Agua de Puebla; (iii) celebre con los Acreditantes del Fideicomitente Agua de Puebla un convenio de adhesión con posterioridad o de manera simultánea al otorgamiento del Financiamiento respectivo, a efecto de inscribir a dichos acreedores como fideicomisarios del Fideicomiso Agua de Puebla, de conformidad con las instrucciones conjuntas recibidas por parte del Fideicomitente Agua de Puebla y de SOAPAP; (iv) utilice los recursos existentes en las Cuentas del Fideicomiso Agua de Puebla a efecto de constituir los Fondos correspondientes, previa aprobación del Comité Técnico y de conformidad con lo establecido en el Título de Concesión Agua de Puebla y en el Contrato de Crédito Agua de Puebla; (v) reciba los recursos provenientes de los Financiamientos y los destine a los fines establecidos en los Documentos del Financiamiento; y (vi) delegue al Fideicomitente Agua de Puebla la cobranza de los Derechos de Cobro.

Aplicación de los recursos en las Cuentas del Fideicomiso Agua de Puebla durante el Período de Operación. Durante el Período de Operación, todos los recursos y productos que se aporten al Fideicomiso Agua de Puebla derivados de la cobranza de los Derechos de Cobro y cualquier otra cantidad que el Fideicomitente Agua de Puebla aporte al Fideicomiso Agua de Puebla o reciba el Fiduciario Agua de Puebla, se habrán de transferir a la Cuenta de Ingresos y de forma mensual se pagarán los siguientes conceptos en la prelación y términos siguientes:

(i) Primero, los honorarios fiduciarios establecidos en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla.

(ii) Segundo, las contribuciones fiscales federales, estatales o municipales que en su caso se generen con motivo de la operación de la infraestructura, incluyendo los derechos pagaderos a la Comisión Nacional del Agua por las concesiones o permisos por la extracción de agua cruda.

(iii) Tercero, la contraprestación periódica, previo descuento de una cantidad igual al 30% de dicha contraprestación, con el objeto de constituir o reconstituir el Fondo de Contingencia, de acuerdo con lo previsto en el Título de Concesión Agua de Puebla.

(iv) Cuarto, los gastos de operación en favor del Fideicomitente Agua de Puebla, según se determinen en el Presupuesto Anual de Operación que se elabore en términos del Título de Concesión Agua de Puebla.

(v) Quinto, el Servicio de la Deuda: en el entendido, que, primeramente se pagaran los intereses, junto con los diferenciales derivados de los Contratos de Cobertura y posteriormente el monto principal, pero únicamente de aquellos Financiamientos celebrados con anterioridad a la fecha de extinción del Título de Concesión Agua de Puebla; en el entendido, además, que dichas cantidades serán depositadas a las Cuentas de los Acreditantes y en su caso a la Cuenta del Proveedor de Cobertura (i.e., Banobras) en la Fecha de Pago correspondiente conforme a los Documentos del Financiamiento de conformidad con las instrucciones giradas por el Fideicomitente Agua de Puebla o en caso de que exista y continue un Incumplimiento, por el Agente Agua de Puebla (con copia al Fideicomitente Agua de Puebla); en el entendido, que en caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Servicio de la Deuda no sean suficientes para llevar a cabo el pago de Servicio de la Deuda, se deberán tomar los recursos necesarios para completar dicho pago del Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda, hasta donde basten y alcancen, mediante instrucción girada por el Fideicomitente Agua de Puebla, sin necesidad de autorización previa por parte del Agente Agua de Puebla.

Posteriormente, una vez cubierto el Servicio de la Deuda correspondiente, en su caso y cuando sea aplicable conforme al Contrato de Crédito Agua de Puebla, la cantidad necesaria a fin de reconstituir el Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda para cumplir con el saldo objetivo señalado en el Contrato de Crédito Agua de Puebla.

(vi) Por último, cuando sea aplicable conforme al Contrato de Crédito Agua de Puebla, en el supuesto de no haberse implementado las Actualizaciones de Tarifa al 31 de diciembre de 2024, los Pagos Anticipados Obligatorios a los Acreditantes requeridos de conformidad con la Cláusula Octava, apartado B (Pagos Anticipados Obligatorios), subincisos (a) y (b) del numeral (iii) del Contrato de Crédito Agua de Puebla, así como en su caso los costos por rompimiento de fondeo y de cobertura estipulados en los Contratos de Cobertura.

(vii) Sexto, a partir del décimo primer año contractual, la cantidad que resulte de multiplicar los Ingresos Totales disponibles una vez aplicadas las distribuciones anteriores, por 11.824% destinada al Fondo para el Programa de Inversión y Mantenimiento[3], de conformidad con el Título de Concesión Agua de Puebla.

(viii) Séptimo, cuando sea aplicable conforme al Contrato de Crédito Agua de Puebla, los Pagos Anticipados Obligatorios a los Acreditantes requeridos de conformidad con la Cláusula Octava, apartado B (Pagos Anticipados Obligatorios), subinciso (c) del numeral (iii) del Contrato de Crédito Agua de Puebla, así como en su caso los costos por rompimiento de fondeo y de cobertura estipulados en los Contratos de Cobertura.

(ix) Octavo, a partir del décimo primer año contractual, la cantidad que resulte de multiplicar los Ingresos Totales disponibles una vez aplicados los registros y distribuciones anteriores, por 10%, la cual será registrada en el Fondo de Reserva para Inversión y Mantenimiento, hasta que alcance el saldo previsto en la Condición 8.3 del Título de Concesión Agua de Puebla (según ha sido y sea modificado).

(x) Noveno, las cantidades necesarias para cubrir (a) el saldo objetivo del Fondo de Garantía[4], de conformidad con lo previsto en el Contrato de Crédito Agua de Puebla; y (b) el saldo objetivo del Fondo de Rehabilitación, de conformidad con lo establecido en el Título de Concesión Agua de Puebla.

(xi) Décimo, cualesquier cantidades adicionales que se encuentren en la Cuenta Concentradora una vez realizadas las distribuciones establecidas en los numerales anteriores, según sea aplicable serán distribuidas al Fideicomitente Agua de Puebla o a cualquier otra persona que este designe y le notifique por escrito al Fiduciario Agua de Puebla, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de Evaluación de Pagos Restringidos previstos en la Sección 12.16 (Distribuciones) del Contrato de Crédito Agua de Puebla (para efectos de esta Sección, las “Cantidades Remanentes”); en el entendido, que en el supuesto previsto en la Cláusula Octava apartado B (Pagos Anticipados Obligatorios), numerales (i) y (ii) del Contrato de Crédito Agua de Puebla, con dichas Cantidades Remanentes se deberán llevar a cabo los Pagos Anticipados Obligatorios en términos del Contrato de Crédito Agua de Puebla, así como, en su caso, los costos por rompimiento de cobertura estipulados en los Contratos de Cobertura. Cualquier distribución de las Cantidades Remanentes únicamente podrán ser realizadas por el Fiduciario Agua de Puebla previa instrucción por escrito el Fideicomitente Agua de Puebla, con el visto bueno del Agente Agua de Puebla. Lo previsto en los numerales anteriores es sin perjuicio de lo establecido en la Condición 11.2, inciso (b) del Título de Concesión Agua de Puebla (según ha sido y sea modificado).

Vigencia y Extinción del Fideicomiso Agua de Puebla. El Fideicomiso Agua de Puebla tiene el carácter de irrevocable por lo que tendrá la duración que sea necesaria para el cumplimiento de sus fines y permanecerá en vigor hasta el pago total de los Pagos por Extinción[5], independientemente de la extinción de la Concesión, en el entendido de que no podrá exceder de la fecha en que se cumpla el plazo mínimo de Vigencia de la Concesión.

Modificación del Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla. El Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla únicamente podrá modificarse previo acuerdo por escrito de todas las partes contratantes.

Incumplimientos al Contrato Fideicomiso Agua de Puebla

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato Fideicomiso Agua de Puebla ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.2.2) Contrato de Crédito Agua de Puebla

Con fecha 9 de febrero de 2023 se celebró el contrato de apertura de crédito simple (el "Contrato de Crédito Agua de Puebla") entre (i) Banorte; y (ii) Banobras, como acreditantes (para efectos de esta Sección, Banorte y Banobras serán referidos como los "Acreditantes"); (iii) Concesiones Integrales (para efectos de esta Sección, el "Acreditado"); y (iv) Banorte, como agente administrativo y agente de garantías (para efectos de esta Sección, el "Agente Agua de Puebla"). Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en esta Sección, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Crédito Agua de Puebla.

Crédito Agua de Puebla. Los Acreditantes otorgaron al Acreditado un crédito simple.

Disposición. Con independencia de la Opción A u Opción B (según dichos términos se definen más adelante) siguientes, la primera Disposición (la "Primera Disposición para Refinanciamiento") se realizaría dentro de los 30 días siguientes a que se hubieran cumplido las condiciones establecidas en la Cláusula Décima, inciso (A) del Contrato de Crédito Agua de Puebla y demás aplicables, cuya Disposición debió ser por una cantidad de hasta $983,000,000.00; en el entendido, que con los recursos de la Primera Disposición para Refinanciamiento, el Acreditado debió pagar únicamente: (i) la totalidad del Adeudo a Prepagar[6], (ii) la Comisión por Apertura o Estructuración; y (iii) en su caso, los dictámenes de due diligence elaborados por los asesores para la estructuración del Contrato de Crédito Agua de Puebla.

Destino. El Acreditado utilizará los recursos del Crédito Agua de Puebla únicamente para (i) finiquitar en su totalidad el Adeudo a Prepagar derivado del Crédito Agua de Puebla Existente; (ii) financiar parcialmente las Obras Adicionales de infraestructura de agua potable, drenaje y saneamiento previstas en el Programa de Inversión 2022-2024, sin incluir el IVA; (iii) pagar la Comisión por Apertura o Estructuración, así como en su caso, el IVA correspondiente; (iv) pagar, en su caso, los dictámenes de due diligence elaborados por los asesores para la estructuración del Contrato de Crédito Agua de Puebla, y (v) fondear el Fondo de Reserva del Servicio de Deuda por un monto al menos igual al Saldo Objetivo del Fondo de Reserva del Servicio de Deuda.

Revisión y Ajuste del Margen Aplicable. Durante la vigencia del Contrato de Crédito Agua de Puebla, los Acreditantes a través del Agente Agua de Puebla revisaran y en su caso ajustaran al alza o a la baja el Margen Aplicable, de conformidad con lo siguiente: la revisión del Margen Aplicable se hará en razón de la variación que registre la calificación crediticia del Acreditado conforme al reporte de calificación que entregue el Acreditado al Agente Agua de Puebla conforme a los términos del Contrato de Crédito Agua de Puebla; en el entendido, que: (i) en caso de que el Acreditado cuente con una calificación crediticia igual o superior de AA-, el Margen Aplicable será de 320 puntos base, y (ii) en caso de que el Acreditado no cuente con una calificación crediticia, o esta sea inferior de AA-, el Margen Aplicable será de 390 puntos base. El Margen Aplicable que resulte del ajuste antes mencionado, surtirá efectos a partir de la Fecha de Pago siguiente a la fecha en que haya concluido el plazo de revisión por parte del Agente Agua de Puebla y estará vigente en tanto no se realicen revisiones posteriores.

Concepto	Términos y Condiciones
Banco acreditante:	BANORTE BANOBRAS
Estructura:	Crédito Simple.
Monto:	$2,280 mm
Vencimiento:	2040
Pagos:	Intereses: Mensuales Capital: Trimestrales
Tasa de Interés:	TIIE 28 días + 320 bps
DSCR (*Lock-Up*):	1.20x
DSRA:	Equivalente a 6 meses de pago de intereses + el próximo pago de principal.

Incumplimientos al Contrato de Crédito Agua de Puebla

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Crédito de Agua de Puebla ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.2.3) Contrato de Cobertura Agua de Puebla

Con fecha 9 de febrero de 2023, se celebró el contrato marco para operaciones financieras derivadas (el "Contrato de Cobertura Banobras Agua de Puebla") y el correspondiente Suplemento, entre (i) Banobras y (ii) Concesiones Integrales, con la comparecencia de Banorte (para efectos de esta Sección, el "Agente Agua de Puebla") y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (para efectos de esta Sección, el

"Fiduciario Agua de Puebla"), al amparo del cual, Concesiones Integrales contrató coberturas para las fluctuaciones de la tasa de interés variable pactada en el Contrato de Crédito Agua de Puebla. Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en esta Sección, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Cobertura Banobras Agua de Puebla y/o en el Contrato de Crédito Agua de Puebla.

Incumplimientos al Contrato de Cobertura Agua de Puebla

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Cobertura de Agua de Puebla ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.2.4) Contrato de Prenda Agua de Puebla

Con fecha 9 de febrero de 2023 se celebró el contrato de prenda sobre acciones (el "Contrato de Prenda Agua de Puebla"), entre (i) Inversionistas Profesionales del Agua, S.A. de C.V.; (ii) Grupo Agua de México, S.A. de C.V.; (iii) Tecnología Intercontinental, S.A.P.I. de C.V., y (iv) el Fideicomiso Agua de Puebla F/1810, todos los anteriores como deudores prendarios; (v) Banorte, como acreedor prendario, con la comparecencia de Concesiones Integrales. Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en esta Sección, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Prenda Agua de Puebla sobre Acciones y/o en el Contrato de Crédito Agua de Puebla.

Incumplimientos al Contrato de Prenda Agua de Puebla

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Prenda de Agua de Puebla ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.3) Contratos y Acuerdos relativos a PemCorp

(3.3.1) Contrato de Crédito PemCorp

A la fecha tiene celebrado un contrato de crédito con Deutsche Bank e Inbursa con las siguientes características:

Concepto	Términos y Condiciones
Banco acreditante:	Deutsche Bank, INBURSA
Estructura:	Crédito Simple
Monto:	USD$200,000,000
Vencimiento:	16 de julio de 2026
Pagos:	Intereses: Mensuales Capital: Trimestrales
Tasa de Interés:	3.5% + SOFR Trimestral
DSCR (*Lock-Up*):	1.20x
Principales Obligaciones:	Presentación de Estados Financieros de manera cuatrimestral; Presentación de Reporte Operativo de manera cuatrimestral y anual; Presentación de Estados Financieros Auditados de manera anual; Presentación de Presupuesto de manera Anual Presentación de Reporte Ambiental y Social preparado por Consultor Independiente de manera Anual; y Llevar a cabo pagos de conformidad con el calendario de pagos; y Mantener vigente todos los permisos y contratos materiales del proyecto

Incumplimientos al Contrato de Crédito PemCorp

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Crédito PemCorp ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.3.2) Contrato de Operación y Mantenimiento PemCorp

Contrato de operación y mantenimiento celebrado con WÄRTSILÄ DE MÉXICO S.A. DE C.V. con las características siguientes:

Concepto	Términos y Condiciones
Contraparte	WÄRTSILÄ DE MÉXICO S.A. DE C.V.
Contrato:	Contrato de Soporte de Operación y Mantenimiento de Central de Generación de Energía Eléctrica

Concepto	Términos y Condiciones
Plazo:	15 de diciembre de 2031
Principales Obligaciones:	Llevar a cabo los pagos correspondientes en tiempo; Asegurar el acceso a la planta; Proporcionar servicios de seguridad; Proporcionar servicios de electricidad, internet, agua, disposición de aguas residuales; y Proporcionar un seguro de conformidad con los requerimientos del operador; Proporcionar las partes de repuesto correspondientes; Proporcionar los fluidos requeridos para la operación; y Mantener las autorizaciones correspondientes para el proyecto.

Incumplimientos al Contrato de Operación y Mantenimiento PemCorp

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Operación y Mantenimiento PemCorp ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.3.3) Contrato de Generación Set PemCorp

Concepto	Términos y Condiciones
Contraparte	WÄRTSILÄ DE MÉXICO S.A. DE C.V.
Contrato:	Contrato de Mantenimiento de los Motores de la Planta
Plazo:	El primero entre: 17 de septiembre de 2033 o hasta que cada motor haya acumulado 114,000 horas de funcionamiento
Principales Obligaciones:	Llevar a cabo los pagos correspondientes en tiempo; Asegurar el acceso a la planta; Proporcionar servicios de seguridad; Proporcionar servicios de electricidad, internet, agua, disposición de aguas residuales; y Proporcionar un seguro de conformidad con los requerimientos del operador; Mantener las autorizaciones correspondientes para el proyecto.

Incumplimientos al Contrato de Generación Set PemCorp

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Generación Set PemCorp ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

(3.4) Contratos y Acuerdos relativos a Huinalá

(3.4.1) Contrato de Crédito Huinalá

A la fecha tiene celebrado un contrato de crédito con Deutsche Bank con las siguientes características:

Concepto	Términos y Condiciones
Banco acreditante:	Deutsche Bank
Estructura:	Crédito Simple.
Monto:	USD$150,000,000
Vencimiento:	29 de marzo 2030
Pagos:	Intereses: Trimestrales Capital: Trimestrales
Tasa de Interés:	4% + SOFR Trimestral / margen ajustable 0.26161% anual
DSCR (*Lock-Up*):	1.30x
Principales	Presentación de Estados Financieros de manera cuatrimestral;

Concepto	Términos y Condiciones
Obligaciones:	Presentación de Reporte Operativo de manera cuatrimestral y anual; Presentación de Estados Financieros Auditados de manera anual; Presentación de Presupuesto de manera Anual Presentación de Reporte Ambiental y Social preparado por Consultor Independiente de manera Anual; y Llevar a cabo pagos de conformidad con el calendario de pagos; y Mantener vigente todos los permisos y contratos materiales del proyecto

Incumplimientos al Contrato de Crédito Huinalá

A la fecha del presente reporte, ninguna de las partes del Contrato de Crédito Huinalá ha incumplido con sus obligaciones al amparo del mismo.

[1] Derechos de Cobro significan: (i) Las tarifas por la prestación de los Servicios Públicos; (ii) Los Pagos por Extinción; y (iii) cualquier otro pago, reembolso, indemnización o finiquito al que tenga derecho en relación con el Título de Concesión Agua de Puebla, ya sea de conformidad con este o la ley aplicable.
[2] Ingresos – Convenios de Coordinación, significan los ingresos generados por el Concesionario, en términos del Título de Concesión Agua de Puebla, por la prestación de servicios de saneamiento, sus accesorios y sanciones en los Municipios de Amozoc, Cuautlancingo, Ocoyucan, San Andres Cholula, San Pedro Cholula y/o Puebla respecto a las zonas de dicho Municipio que se encuentran fuera de las zonas de cobertura definida en el Título de Concesión Agua de Puebla.
[3] El Fondo de Reserva para Inversión y Mantenimiento, significa la cuenta de Fideicomiso Agua de Puebla que a partir del décimo primer año contractual el Fideicomitente Agua de Puebla estará obligado a causar que se constituya y mantenga la cual deberá tener en todo momento una cantidad igual al 10% del monto de inversión en el año contractual de que se trate, de conformidad con la modificación de fecha 3 de julio del 2014 y demás aplicables del Título de Concesión Agua de Puebla.
[4] El Fondo de Garantía, significa la cantidad de $150'000,000.00 a ser depositada previo a la Primera Disposición para Refinanciamiento en la Cuenta de Fondo de Garantía y que se aplicará de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla.
[5] Los Pagos por Extinción, significan las cantidades que Concesiones Integrales tiene derecho a recibir por concepto de indemnización en términos del Título de Concesión Agua de Puebla.
[6] Adeudo a Prepagar significa el saldo insoluto, incluyendo principal e intereses ordinarios y moratorios causados y vencidos, así como cualquier comisión, gasto de rompimiento o cualquier otra cantidad pagadera, a cargo del Acreditado, en dicho carácter, y a favor de los acreedores bajo el Crédito Agua de Puebla Existente (como se define más abajo) y los documentos accesorios, incluyendo en su caso cualquier otro costo asociado al prepago que sea necesario para liquidar en su totalidad el Crédito Agua de Puebla Existente. Con fecha 11 de abril de 2014, el Acreditado, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, SOAPAP, en su carácter de fideicomisario en primer lugar, y Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario, celebraron el Fideicomiso Agua de Puebla. Con fecha 15 de mayo de 2014, se suscribió con respecto al Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla Original, el convenio de adhesión por virtud del cual se designó a Monex, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Agua de Puebla F/1810, como fideicomisario en primer lugar del Contrato de Fideicomiso Agua de Puebla Original (el "Fideicomisario Monex"), sujetándose este a todos y cada uno de sus términos y condiciones en la parte que le corresponde como fideicomisario. Lo anterior en virtud del contrato de crédito simple de fecha 15 de mayo de 2014, por la cantidad de $1,540,000,000.00 pesos a un plazo de 20 años que otorgó Monex, como fiduciario del Fideicomiso Agua de Puebla F/1810, en favor de Concesiones Integrales (el "Crédito Agua de Puebla Existente").

Administrador:

2) El Fideicomiso

e) El Administrador

Promotora MexPac es el Administrador Interno de Xinfra. Esta sociedad fue creada expresamente para realizar las actividades de administración del patrimonio del Fideicomiso así como las demás descritas en el Contrato de Fideicomiso, por lo tanto no cuenta con antecedentes operativos relevantes y no cuenta o ha contado con estrategia general de negocio que se haya seguido, eventos históricos relevantes como fusiones, adquisiciones o ventas de activos, cambios en la forma de administrar el negocio, cambios en los productos y servicios ofrecidos, cambios en la denominación social, concurso mercantil o quiebra, procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre su situación financiera de la emisora, efectos de leyes y disposiciones gubernamentales sobre el desarrollo de su negocio relevantes o eventos de naturaleza similar. La duración de Promotora MexPac es indefinida.

Salvo por la adquisición del Administrador Interno por el Fideicomiso, en términos de las Operaciones de Formación, a la fecha, no se tiene conocimiento de la existencia de ofertas que se hayan hecho públicas para tomar el control de dicha sociedad.

Salvo por la adquisición de OLIC por parte del Administrador Interno, en términos de las Operaciones de Formación, no existen ofertas lanzadas por el Fideicomitente para tomar el control de otras compañías.

(i) Obligaciones y responsabilidades del Administrador Interno

En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá celebrar con el Administrador Interno el Contrato de Administración Interna, el cual contiene, entre otros, los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador Interno al administrar el Fideicomiso. El Administrador Interno no tiene derecho a recibir compensaciones cuyo pago esté subordinado al pago de cierta cantidad determinada o determinable a los Tenedores, sino que solo tiene derecho a recibir la Comisión por Administración prevista en el Contrato de Administración Interna, la cual es necesaria para la operación del Administrador Interno en relación con los servicios que preste al Fideicomiso. Para más información de las obligaciones y responsabilidad del Administrador Interno favor de referirse a la sección *"[421000-NBIS4] El fideicomiso - Contratos y acuerdos relevantes – Resumen del Contrato de Administración Interna – Servicios del Administrador Interno"*

(ii) Contenido y periodicidad de sus informes

Reportes

i. *Reporte Trimestral*. El Administrador Interno deberá preparar y entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico, a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista, a través del SEDI, un reporte trimestral (cada uno, un "Reporte Trimestral"), que deberá contener:

a. los estados financieros trimestrales internos del Fideicomiso que deberán ser preparados conforme a la Sección 11.2(c) del Contrato de Fideicomiso para el trimestre respectivo, así como incluir la información económica, contable y administrativa requerida conforme a la Circular Única y a los formatos electrónicos de la Bolsa, según aplique, y que muestre de manera comparativa las cifras del trimestre respectivo con aquellas del mismo trimestre correspondiente al ejercicio inmediato anterior, de conformidad con las reglas contables aplicables; y

b. la tasa interna de retorno que resultaría de aplicar los Flujos Históricos, los Flujos Proyectados y los Capitales Aportados Históricos, en cada caso, disponibles al último día del periodo trimestral que se reporta; en el entendido; que el Administrador podrá utilizar la fórmula "TIR.NO.PER" de Microsoft Excel para calcular la TIR Mínima Real de Referencia.

Para cada periodo trimestral, el Administrador Interno realizará la entrega del Reporte Trimestral lo antes posible, pero, en todo caso, con al menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el Fiduciario deba publicar el Reporte Trimestral de conformidad con lo establecido en la Circula Única. El Fiduciario, previa instrucción del Administrador Interno, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, cada Reporte Trimestral de conformidad con lo establecido en la Circula Única

ii. *Reporte Anual*. Lo antes posible para cada periodo anual, pero, en todo caso, a más tardar 10 Días Hábiles previos al 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador Interno preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual (el "Reporte Anual") en los términos del Anexo N Bis 4 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso y de las Sociedades Elegibles que representen 10% o más de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, previa instrucción del Administrador Interno, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista a través del SEDI y ala CNBV a través del STIV-2, cada Reporte Anual a más tardar el 30 de abril de cada año o en la fecha prevista la Circular Única.

Para una descripción más detallada referirse a la sección *"[421000-NBIS4] El fideicomiso - Contratos y acuerdos relevantes - Contrato de Administración Interna - Reportes".*

(iii) Términos y condiciones del esquema de compensaciones

Las partes del Contrato de Administración Interna acuerdan que, durante la vigencia del mismo, procurarán que el esquema de compensación, comisiones e incentivos del Administrador Interno esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los derechos e intereses de los Tenedores.

Para más información, favor de referirse a las subsecciones "*[421000-NBIS4] El fideicomiso* – Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro (s) - *Esquema de Compensación del Administrador Interno*

(iv) Estándar de desempeño y diligencia respecto al Fideicomiso

Para una descripción más detallada sobre el estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso, (i) las causales de remoción y (ii) el régimen de responsabilidad y penas convencionales, consulte los apartados "Régimen de Responsabilidad y Remoción del Administrador Interno", "Ausencia de Responsabilidad de las Personas Cubiertas", "Indemnización", "Responsabilidad del Administrador Interno", "Remoción del Administrador Interno", "Renuncia del Administrador Interno", y "Efectos de la Remoción o Renuncia del Administrador Interno" de la sección "Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso" y la sección "Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Administración Interna", respectivamente, del presente reporte.

(v) Causales de remoción

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá, en cualquier momento después de que ocurra un evento que constituya una Causa, y que el Administrador Interno no haya subsanado dicha Causa, solicitar la remoción del Administrador Interno, la cual surtirá efectos dentro de los 180 días naturales siguientes a la fecha en que se le haya notificado la existencia de dicha Causa y la remoción respectiva al Administrador Interno. Los siguientes supuestos constituirán una causa para efectos de la remoción del Administrador Interno:

(i) la omisión por parte del Administrador Interno de rendir cuentas de su gestión, conforme a los términos establecidos en el Contrato y el Contrato de Fideicomiso;

(ii) la omisión del Administrador Interno de llevar a cabo o instruir la realización de Distribuciones o Distribuciones de Capital de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso;

(iii) la existencia de dolo, negligencia o culpa grave del Administrador Interno en el desempeño de sus funciones, según sea determinado en un fallo emitido por cualquier tribunal o Autoridad Gubernamental competente, cuando dicho fallo no admita apelación o recurso alguno y por lo tanto hubiere causado ejecutoria;

(iv) incumplimientos graves del Administrador Interno con sus obligaciones legales o contractuales contenidas en el Contrato y en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado en un fallo emitido por cualquier tribunal o Autoridad Gubernamental competente, cuando dicho fallo no admita apelación o recurso alguno y por lo tanto hubiere causado ejecutoria; e

(v) Incumplimiento por parte del Tenedor de los CBFEs Serie B de sus obligaciones de reembolso y pago de intereses moratorios conforme a lo previsto en la Sección 9.4(c) y (d) del Contrato de Fideicomiso.

Para más información "[421000-NBIS4] El fideicomiso - Contratos y acuerdos relevantes – Resumen del Contrato de Administración Interna –Remoción del Administrador Interno".

(v) el régimen de responsabilidad y penas convencionales – Remoción del Administrador Interno

a) Deberes del Administrador Interno. El Administrador Interno y el Equipo de Administración, en todo momento, deberán desempeñar sus funciones y deberes de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores, para lo cual, deberán cumplir en todo momento con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la LMV y el Contrato de Administración Interna en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Sociedades Elegibles en las que éste invierta (distintas del propio Administrador Interno), en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración Interna; en el entendido, que (i) dichos deberes no deben, en ningún caso, entenderse como que el Administrador Interno o el Equipo de Administración garantizan o se obligan a que se obtenga ganancia o retorno alguno para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) el Administrador Interno tiene el derecho de acogerse y estará protegido por las excluyentes de responsabilidad previstas por el artículo 40 de la LMV.

b) Remoción del Administrador Interno. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador Interno podrá ser removido de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración Interna, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en la que no tendrán derecho a votar aquellos Tenedores que sean Personas Relacionadas del Administrador Interno.

c) Notificación de Conflictos. El Administrador Interno deberá notificar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de un conflicto de interés del Administrador Interno tan pronto le sea posible después de que el Administrador Interno tenga conocimiento de la existencia de dicho conflicto de interés.

Nuestro Equipo de Administración

Consulte el apartado "[421000-NBIS4] El fideicomiso – Estructura de administración" del presente Reporte Anual

Fideicomiso Promotor

Previo a la consumación de la Oferta y con el objeto de alinear los intereses del Promotor y los tenedores de los CBFEs, APx Capital como fideicomitente y administrador, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable número 4747, un fideicomiso de reciente creación cuyos fines incluyen sin limitación, realizar inversiones directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión, en la adquisición de acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios, participaciones o derechos de cualquier otra clase sobre el capital social de sociedades mexicanas. En virtud de lo anterior y en el presente contexto, el Promotor tendrá el propósito específico de coinvertir junto con los Tenedores de los CBFEs.

En este sentido, a efecto de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses del Promotor, dicho Promotor adquirirá por lo menos el 2% de los CBFEs colocados en la Oferta.

El Comité Técnico

El Comité Técnico podrá estar integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuáles, por lo menos la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento; en el entendido, que dicha independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador Interno (o a quien se le encomienden las funciones de administrador del Fideicomiso) y de las demás Sociedades Elegibles o de cualquier Parte Relacionada con dichas entidades, según la Ley Aplicable.

A la fecha del presente Reporte Anual, el Comité Técnico está integrado por 8 (ocho) miembros propietarios, cinco de ellos Miembros Independientes: Francisco Jesús Ibáñez Cortina, Adolfo Xavier Zagal Olivares, María del Mar Torreblanca Becerra Acosta, Margarita María Guadalupe de la Cabada Betancourt, Alonso Pascual García Tamés, Alfredo Vara Alonso, Jesús José Ordaz López y Emilio Alberto Sanders Peralta.

Nombre	Cargo	Género	Años de experiencia	Años en el Fideicomiso	Suplente	Edad
Francisco Jesús Ibáñez Cortina	Miembro Independiente	Masculino	42 años	3 años	N/A	66
Adolfo Xavier Zagal Olivares	Miembro Independiente	Masculino	26 años	3 años	N/A	56
María del Mar Torreblanca Becerra Acosta	Miembro Independiente	Femenino	16 años	3 años	N/A	40

Margarita María de Guadalupe De la Cabada Betancourt	Miembro Independiente	Femenino	32 años	3 años	N/A	67
Alonso Pascual García Tamés	Miembro Independiente	Masculino	31 años	2 años	N/A	67
Alfredo Vara Alonso	Interno	Masculino	26 años	3 años	Patricia Montiel Font	56
Jesús José Ordaz López	Interno	Masculino	16 años	3 años	N/A	42
Emilio Alberto Sanders Peralta	Interno	Masculino	21 años	3 años	N/A	51

Composición por Género

En términos porcentuales, la composición por género de los miembros del Comité Técnico, está conformado por mujeres en un porcentaje aproximado del 33%.

A continuación, una breve descripción de los integrantes del Comité Técnico. Salvo por Jesús José Ordaz López que fue nombrado Director General de PemCorp durante el cuarto trimestre del 2024, ningún otro de los Miembros del Comité Técnico mantienen alguna relación con empresas que tengan algún vínculo con el Fideicomiso. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, que miembro del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.

Francisco Jesús Ibáñez Cortina. Cuenta con 42 años de experiencia acumulada, de los cuales, 32 años se dedicó a consultoría en Price Waterhouse Coopers, en donde fungió como socio líder de la práctica de Asociaciones Público-Privadas en Infraestructura (APP's). Asimismo, fundó la práctica de APP's en México en 2003. Ha llevado a cabo la estructuración financiera de más de 20 proyectos APP's en diferentes sectores (energía renovable, transporte, salud, educación), por un monto total aproximado de MXN $30,000 millones. Cuenta con un MBA en el ITAM y una licenciatura en Economía por la misma institución.

Adolfo Xavier Zagal Olivares. Cuenta con más de 25 años de experiencia en infraestructura. Hoy es Director de Desarrollo Carretero de Regiomontana de Construcción y Servicios S.A.P.I. de C.V. Previamente fue socio de GEA, estando al frente de la división de infraestructura, dicha área brinda asesoría en materia financiera, legal y técnico – operativa para la estructuración de proyectos de trasporte, agua y hospitales. Antes de GEA, fue socio líder y fundador de infraestructura en la firma Ernst & Young, dicha división y su labor principal fue la incorporación de servicios de asesoría financiera, legal y de operación para el desarrollo de proyectos de transporte y agua. Es maestro en Políticas Públicas graduado de la Universidad Pompeu Fabra, en Barcelona, España y es egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México.

María del Mar Torreblanca Becerra Acosta. Tiene más de 15 años de experiencia en análisis financiero y estratégico, especializándose en los últimos 10 años en equity research para los sectores de bienes raíces y de construcción en UBS. Es socia fundadora y CEO de Miranda ESG y Miranda IR, consultora en temas estratégicos de sostenibilidad y relación con inversionistas para empresas públicas e inversionistas. Además, es co-fundadora de Mujeres en Finanzas, una organización sin fines de lucro con la misión de promover el desarrollo y empoderamiento profesional de las mujeres en la industria financiera. Marimar es Licenciada en Economía por el ITAM, cuenta con la designación de Chartered Financial Analyst y una maestría en Matemáticas Aplicadas de Columbia University.

Margarita María de Guadalupe De la Cabada Betancourt. Acumula una experiencia profesional de 32 años como abogada interna y directora jurídica y 12 años como asesora legal externa. Fue directora jurídica de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. El operador más grande de hoteles de Latinoamérica cuyas acciones están listadas en la Bolsa Mexicana de Valores. En 2017 se desempeñó como directora general Adjunta Jurídica de Banobras, donde dirigió a un equipo de aproximadamente 75 elementos entre personal jurídico y de apoyo, en adición a abogados externos. Fue secretaría del Consejo Directivo, miembro permanente o invitado al Comité Ejecutivo de Crédito, Comité Interno de Crédito, Comité de Auditoría, Comité de Riesgos, Comité de Prevención de Lavado de Dinero, Comité de Transparencia, entre otros. En el 2019, inició su participación como vicepresidenta de Normatividad de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Como vicepresidenta de Normatividad participó con la Secretaría de Hacienda, la Procuraduría Fiscal de la Federación, el Banco de México, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, entre otras dependencias y entidades, en temas relevantes de interés común. Abogada egresada de la Escuela Libre de Derecho, en la cual obtuvo diversas menciones honoríficas, ha realizado diversos cursos en México y en el extranjero en materias jurídicas, financieras y administrativas.

Alonso Pascual García Tamés. Fue Director general del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), fue Director de operaciones del Banco de México (Banxico), y tuvo a su cargo la región de Latinoamérica para el grupo de inversiones global Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ). García-Tamés se graduó de la licenciatura en actuaria en la Universidad Anáhuac. En 2016 fue nombrado responsable del brazo de inversión en Latinoamérica para CDPQ, liderando las inversiones del grupo en esta región. En 2006 García-Tamés fue nombrado director general de Banobras, banco de desarrollo dedicado a promover la inversión en infraestructura en México a través de deuda subnacional, financiamiento de proyectos, y asistencia técnica. García-Tamés ha dado conferencias sobre la administración de deuda, política monetaria, política de tipos de cambio, sistemas de pagos y la administración de portafolios de inversión globales.

Alfredo Vara Alonso. Es el Director General de Xinfra. Cuenta con más de 25 años de experiencia en diferentes empresas y entidades de gobierno. Anteriormente, fue Director General de Banobras, donde administró USD $40,000 millones en activos. Asimismo, en 2014 fundó FHipo, en donde después fungió como CEO, administrando USD $1,500 millones en activos. En 2009 también fundó VACE Partners, la boutique de banca de inversión más exitosa en México.

Jesús José Ordaz López. Funge como el Director General Adjunto de Xinfra, cuenta con más de 15 años de experiencia en banca de inversión. Anteriormente, fue especialista en M&A en Goldman Sachs, habiendo liderado transacciones de M&A por más de USD $10,000 millones. Ha completado exitosamente emisiones de deuda y financiamientos por más de USD $6,000 millones y emisiones de instrumentos innovadores de capital por más de USD $2,000 millones.

Emilio Alberto Sanders Peralta. Director de Operaciones de Xinfra, tiene más de 20 años de experiencia dedicada a la infraestructura y transportes. Fue responsable de la administración del FONADIN, el mayor fideicomiso de infraestructura en México. Anteriormente, fue director de Operación de Bienes Concesionados en Banobras, administrando una red de más de 4,500 km e ingresos cercados a USD $2,000 millones al año. Fue el creador del esquema MRO, un esquema APP de operación con pagos sujetos al cumplimiento de estándares incrementando márgenes de rentabilidad.

Para mayor detalle sobre (i) designación y composición de nuestro Comité Técnico, (ii) sus funciones, (iii) duración y revocación del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico, (iv) sustitución y muerte de Miembros del Comité Técnico, (v) planes de compensación, (vi) deberes fiduciarios de los Miembros del Comité Técnico y (vii) convenios de Voto
del Comité Técnico consulte el apartado *"[421000-NBIS4] El fideicomiso - Contratos y acuerdos relevantes- "Designación y composición de nuestro Comité Técnico"* del presente Reporte Anual.

El Comité Técnico estará apoyado por los Comités de Auditoría y de Prácticas y sustentabilidad, los cuales se describen a continuación:

Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría deberá estar integrado con por lo menos 3 Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes), dichos miembros serán nombrados por el Comité Técnico. Asimismo, los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico.

A la fecha del presente reporte, el Comité de Auditoría está integrado por 3 (tres) Miembros Independientes: María del Mar Torreblanca Becerra Acosta quien funge como presidente, Adolfo Xavier Zagal Olivares y Francisco Jesús Ibáñez Cortina.

Nombre	Cargo	Género	Años de experiencia	Suplente
María del Mar Torreblanca Becerra Acosta	Miembro Independiente	Femenino	16 años	N/A
Adolfo Xavier Zagal Olivares	Miembro Independiente	Masculino	26 años	N/A
Francisco Jesús Ibáñez Cortina	Miembro Independiente	Masculino	42 años	N/A

Facultades del Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría tiene las siguientes facultades:

ii. evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;
iii. discutir los estados financieros del Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tendedores para su aprobación, en cada caso, con anticipación suficiente para que el Fiduciario pueda cumplir con la legislación aplicable en materia de divulgación de información financiera;
iii. solicitar del Administrador Interno, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;
iv. investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos aprobados, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso y dar a conocer los resultados o desviaciones al Comité Técnico, Administrador Interno, Fiduciario y Representante Común;
v. llevar a cabo los actos y nombrar a los funcionarios que sean necesarios, para llevar a cabo las actividades de control interno del Fideicomiso;
vi. recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico, el Administrador Interno o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
vii. reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador Interno, el Representante Común y el Fiduciario;
viii. discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico;
ix. Informar al Comité Técnico (con copia al Fiduciario y al Representante Común) del estado del control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo la existencia de cualquier irregularidad que sean identificada;
x. discutir y, en su caso, aprobar, a más tardar dentro de los 8 Días Hábiles previos a cada Fecha de Distribución con Cálculo de Incentivo y con base en las cifras que el Administrador Interno le proporcione para tal efecto previamente, los Montos de Incentivo que deba recibir el Tenedor de los CBFEs Serie B de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que, para dichos efectos, el Comité de Auditoría podrá contar con el apoyo de terceros;
xi. discutir y, en su caso, recomendar la aprobación del presupuesto anual del Administrador Interno, o cualesquier ajustes al mismo, al Comité Técnico, conforme a lo previsto en la Sección 5.2(f) del Contrato de Fideicomiso;

xii. las demás que la Ley Aplicable establezca en materia de auditoría y que le resulten aplicables.

Comité de Prácticas y Sustentabilidad.

El Comité de Prácticas y Sustentabilidad deberá estar integrado con por lo menos 3 Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes), dichos miembros serán nombrados por el Comité Técnico. Asimismo, los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas y Sustentabilidad serán determinados por el Comité Técnico.

A la fecha del presente reporte, el Comité de Prácticas y Sustentabilidad está integrado por 3 (tres) Miembros Independientes: María del Mar Torreblanca Becerra Acosta quien funge como presidente, Francisco Jesús Ibáñez Cortina y Margarita María de Guadalupe de la Cabada Betancourt.

Nombre	Cargo	Género	Años de experiencia	Suplente
María del Mar Torreblanca Becerra Acosta	Miembro Independiente	Femenino	16 años	N/A
Francisco Jesús Ibáñez Cortina	Miembro Independiente	Masculino	42 años	N/A
Margarita María de Guadalupe De la Cabada Betancourt	Miembro Independiente	Femenino	32 años	N/A

Facultades del Comité de Prácticas y Sustentabilidad.

El Comité de Prácticas y Sustentabilidad tiene las siguientes facultades:

(i) expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas a las que se refiere el Contrato de Fideicomiso;
(ii) conocer y dar recomendaciones respecto de cualesquiera actos que se relacionen con el gobierno corporativo del Fideicomiso;
(iii) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador Interno y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
(iv) discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico los lineamientos y políticas de sustentabilidad del presente Contrato de Fidecomiso; y
(v) conocer y dar recomendaciones respecto de cualesquiera actos que se relacionen con la sustentabilidad del Fideicomiso.

Composición por Género

En términos porcentuales, la composición por género de los miembros del Comité Técnico al cierre de diciembre de 2025 está conformado por mujeres en un porcentaje aproximado del 33% como puede verse a continuación:

Miembro del Comité Técnico	Suplente
Alfredo Vara Alonso Miembro Interno	Patricia Montiel Font
Jesús José Ordaz López Miembro Interno	N/A
Emilio Alberto Sanders Peralta Miembro Interno	N/A
Francisco Jesús Ibáñez Cortina Miembro Independiente	N/A
Adolfo Xavier Zagal Olivares Miembro Independiente	N/A
María del Mar Torreblanca Becerra Acosta Miembro Independiente	N/A
Margarita María de Guadalupe De la Cabada Betancourt Miembro Independiente	N/A
Alonso Pascual García Tamés Miembro Independiente	N/A
Sully Herrera Torres Secretario del Comité Técnico	N/A

Asambleas de Tenedores

Respecto a los asuntos que fueron sometidos a la votación de los tenedores de los valores durante el periodo que cubre el Reporte Anual, estos se detallan a continuación:

Fecha de Asamblea de Tenedores: 28 de abril 2025.
Porcentaje de asistencia XFRA 22: 77.38%
Porcentaje de asistencia XFRA 22-2: 100%

El pasado 11 de abril del 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores a celebrarse el 28 de abril del 2025. El Orden del Día y sus respectivos acuerdos se presentan a continuación:

La información y los documentos relacionados con los puntos del Orden del Día de la Asamblea se encontrarán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común.

ORDEN DEL DÍA

1. Discutir, y en su caso, aprobar el porcentaje de distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso del año 2024, de conformidad con la sección 4.1 inciso (b), subinciso (xvi). Acciones y resoluciones al respecto.
2. Discutir, y en su caso, aprobar los estados financieros auditados anuales del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, de conformidad con la sección 4.1 inciso (b), subinciso (xv), del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto.
3. Discutir, y en su caso, ratificar la calificación de la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico: Francisco Jesús Ibañez Cortina; Adolfo Xavier Zagal Olivares; María del Mar Torreblanca Becerra Acosta; Margarita María de Guadalupe de la Cabada Betancourt; Alonso Pascual García -Tamés y ratificación de la vigencia del nombramiento de los Miembros Iniciales del Comité Técnico: Alfredo Vara Alonso; Jesús José Ordaz López y Emilio Alberto Sanders Peralta, de conformidad con la sección 4.1. inciso (b) subincisos (xviii), (xxiv), inciso (c) y sección 4.2 incisos (c) y (i) del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto.
4. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Inicial.

ACUERDOS

PRIMERO. - Se aprueba el porcentaje de distribuciones realizadas por el Fideicomiso correspondiente ejercicio 2024, en los términos que fueron presentados por el Administrador Interno en la presente Asamblea de Tenedores, conformidad con la sección 4.1 inciso (b), subinciso (xvi) del Fideicomiso.

SEGUNDO. - La Asamblea de Tenedores con fundamento en la sección 4.1 inciso (b) subinciso (xv) del Contrato de Fideicomiso Xinfra y con la opinión favorable y recomendación del Comité Técnico y de Auditoria y sin salvedades por parte del Auditor Externo, aprueban los estados financieros auditados anuales del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, en términos de lo que ha sido expuesto por el Administrador Interno en esta sesión.

TERCERO. - Se aprueba la calificación de independencia de los señores Adolfo Xavier Zagal Olivares; Maria del Mar Torreblanca Becerra Acosta; Margarita María de Guadalupe de la Cabada Betancourt; Alonso Pascual García -Tamés, Francisco Jesús Ibáñez Cortina como Miembros Independientes del Comité Técnico, así mismo se ratifica también a los Miembros Iniciales del Comité Técnico los señores: Alfredo Vara Alonso (Patricia Montiel Font como su suplente); Jesus José Ordaz López y Emilio Alberto Sanders Peralta, de conformidad con lo establecido en la sección 4.1. inciso (b) subincisos (xviii), (xxiv), inciso (c) y sección 4.2 incisos (c) y (i) del Fideicomiso Xinfra, en términos de lo que ha sido presentada en la presente sesión.

CUARTO. - Se autoriza y designa como Delegados especiales de la Asamblea indistintamente a los señores Patricia Flores Milchorena y/o Alfredo Basurto Dorantes y/o Javier Eduardo Ortega Labastida y/o cualquier representante legal del Representante Común y/o del Fiduciario, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, para expedir copias simples o certificadas del acta que les fueren solicitadas, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar todos los trámites, incluyendo, sin limitar, actualizaciones de la inscripción y tomas de nota, que en su caso se requieran o sean convenientes, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.; S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades y entidades correspondientes.

Fecha de Asamblea de Tenedores: 31 de enero 2025.
Porcentaje de asistencia XFRA 22: 95.04%
Porcentaje de asistencia XFRA 22-2: 100%

El pasado 20 de enero del 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores que tuvo lugar el 31 de enero del 2025. El Orden del Día y sus respectivos acuerdos se presentan a continuación:

La información y los documentos relacionados con los puntos del Orden del Día de la Asamblea se encontrarán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común.

ORDEN DEL DÍA

1. Discutir, y en su caso, aprobar el porcentaje de distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso, de conformidad con la sección 4.1 inciso (b), subinciso (xvi), inciso (c) del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto.
2. Discutir, y en su caso, ratificar la calificación de la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico: Francisco Jesus Ibañez Cortina; Adolfo Xavier Zagal Olivares; Maria del Mar Torreblanca Becerra Acosta; Margarita María de Guadalupe de la Cabada Betancourt; Alonso Pascual García -Tamés y ratificación de los Miembros Iniciales del Comité Técnico: Alfredo Vara Alonso; Jesus Jose Ordaz López y Emilio Alberto Sanders Peralta, de conformidad con la sección 4.1. inciso (b) subincisos (xviii), (xxiv), inciso (c) y sección 4.2 incisos (c) y (i) del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto.
3. Propuesta, discusión y, en su caso ratificación del presupuesto anual 2024 y 2025 del Administrador Interno, de conformidad con la sección 4.1. inciso (b) subinciso (iv), y sección 5.2. (f) del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto.
4. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo la adquisición de ciertas Sociedades Elegibles conforme a los términos instruidos por el Administrador Interno que, en su conjunto representan más del 20% de los activos consolidados del Fideicomiso Xinfra con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, de conformidad con la sección 4.1. inciso (b) subinciso (xx), del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto.
5. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fiduciario realice todos los actos necesarios o convenientes para colocar CBFEs Serie A, conforme a los términos instruidos por el Administrador Interno, para financiar total o parcialmente la adquisición descrita en el punto 4 anterior, de conformidad con la sección 3.2 y la sección 4.1. inciso (b) subinciso (xx), del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto.
6. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fiduciario realice todos los actos necesarios o convenientes para contratar todo tipo de deuda, con o sin garantía, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus subsidiarias, para financiar total o parcialmente la adquisición descrita en el punto 4 anterior, de conformidad con la sección 4.1. inciso (b) subinciso (xx), del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto.
7. Propuesta, discusión y, en su caso, calificación de la independencia del Valuador Independiente, de conformidad con la sección 4.1 inciso (b) subinciso (xxiii) y sección 11.5 inciso (a) del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto.
8. Discutir, y en su caso, aprobar modificaciones al Fideicomiso Xinfra: sección 2.5 inciso (b) subinciso (xviii), sección 3.6 incisos (a) y (c), sección 4.4 incisos (ii), (iii), (iv) y (v), sección 5.3 inciso (c), sección 9.1 y sección 9.2 incisos (a) y (b) subincisos (ii) y (iii) la inclusión de la sección 9.2-Bis. Así como modificar el Anexo A Términos Definidos, modificando las definiciones de: Flujos Históricos, Flujos Proyectados e incluir la definición de TIR Mínima de Referencia del Fideicomiso. Incluyendo cualquier documento de la emisión que resulte necesario, de conformidad con la sección 4.1 inciso (b), subincisos (v), (xiv) y la sección 14.2 del Fideicomiso Xinfra. Acciones y resoluciones al respecto. Acorde a lo anterior, y en caso de resultar necesario, modificar cualquier otro término, cláusula o disposición del Fideicomiso Xinfra o cualquier documento de la emisión de conformidad con lo establecido en el presente punto del Orden del Día.
9. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Inicial.

ACUERDOS

PRIMERO. - La Asamblea de tenedores con fundamento en lo establecido en la sección 4.1 inciso (b), subinciso (xvi) inciso c) del Fideicomiso Xinfra, aprueban las distribuciones realizadas por el Fideicomiso correspondiente al ejercicio 2023, en los términos en que ha sido presentado por el Administrador Interno en la presente Asamblea.

SEGUNDO.- Se aprueba la calificación de independencia de los señores Adolfo Xavier Zagal Olivares; Maria del Mar Torreblanca Becerra Acosta; Margarita María de Guadalupe de la Cabada Betancourt; Alonso Pascual García -Tamés como Miembros Independientes del Comité Técnico, así mismo se ratifica también a los Miembros Iniciales del Comité Técnico los señores: Alfredo Vara Alonso (Patricia Montiel Font como su suplente); Jesus José Ordaz López y Emilio Alberto Sanders Peralta, de conformidad con lo establecido en la sección 4.1. inciso (b) subincisos (xviii), (xxiv), inciso (c) y sección 4.2 incisos (c) y (i) del Fideicomiso Xinfra, en términos de lo que ha sido presentada en la presente sesión.

TERCERO. - La Asamblea de Tenedores ratifica el presupuesto anual 2024 y 2025 del Administrador Interno, en términos de la presentación que fue expuesta en la presente y que se adjunta como anexo, con fundamento en la sección 4.1 inciso (b) subinciso (iv) y sección 5.2. (f) del Fideicomiso XINFRA.

CUARTO.- La Asamblea de Tenedores con fundamento en la sección 4.1 inciso (b) subinciso (xx) del Contrato de Fideicomiso Xinfra, en este acto aprueba que el Fiduciario lleve a cabo las Adquisiciones que fueron presentadas por el Administrador Interno a consideración de la Asamblea de Tenedores, en los términos y condiciones propuestos y las cuales representarán más del 20% de los activos consolidados del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a esta fecha. De igual manera la Asamblea de Tenedores en este acto (y) aprueba que el Administrador Interno tenga las más amplias facultades para (i) instruir al Fiduciario sobre todos los aspectos relacionados con las Adquisiciones, incluyendo, sin limitación, celebrar todo tipo de contratos, convenios e instrumentos, así como llevar a cabo todo tipo de notificaciones y solicitudes (ii) decidir, según sea recomendado por los asesores y/o intermediarios colocadores correspondientes, (1) el número o porcentaje de acciones representativas del capital social

de cada Sociedad Huinalá que el Fiduciario vaya, directa o indirectamente, a suscribir o adquirir, en el entendido, que el Administrador Interno podrá decidir no adquirir ni suscribir acciones de una o más Sociedad Huinalá sin que ello afecte su decisión respecto a otra u otras Sociedad Huinalá, así como decidir, en caso de que alguna de esas adquisiciones sea, en todo o en parte, indirecta, la o las sociedades o vehículos a través de la cual se realizará dicha adquisición, y (2) los términos, condiciones y plazo para pagar por las acciones representativas del capital social de cada Sociedad Elegible, incluyendo pagos, en todo o en parte, en CBFEs, (z) ratifican en sus términos, todos y cada uno de los contratos, convenios, y demás actos celebrados y/o documentos firmados o emitidos por el Fideicomiso para llevar a cabo las Adquisiciones. La Asamblea de Tenedores ratifica el presupuesto anual 2024 y 2025 del Administrador Interno, en términos de la presentación que fue expuesta en la presente y que se adjunta como anexo, con fundamento en la sección 4.1 inciso (b) subinciso (iv) y sección 5.2. (f) del Fideicomiso XINFRA.

QUINTO. - La Asamblea de Tenedores con fundamento en la sección 3.2 y la sección 4.1. inciso (b) subinciso (xx), del Fideicomiso Xinfra, en este acto instruye al Fiduciario a que realice todos los actos necesarios o convenientes para colocar CBFEs Serie A, previa instrucción por escrito que entregue el Administrador Interno al Fiduciario, en el entendido que dichas colocaciones podrán realizarse en cualquier momento y de tiempo en tiempo a partir de esta fecha.

SEXTO.- Se delega en el Administrador Interno la facultad de determinar todos los términos y condiciones relativos a las colocaciones de CBFEs serie A, de conformidad con las instrucciones por escrito que para tal efecto le entregue el Administrador Interno al Fiduciario, ya sea en una o varias ocasiones, dentro de los que se incluye, sin limitación, los términos y condiciones relativos a las fechas de colocación, el número de CBFEs serie A ser colocados (ya sea en una o varias colocaciones, según sea recomendado por los asesores y/o intermediarios colocadores correspondientes), el monto de las emisiones, el precio o mecanismo de determinación de precio por CBFEs serie A, el destino de los CBFEs, incluyendo aquellos que hubieren sido ofrecidos pero no vendidos (en el entendido que el destino de los recursos será financiar total o parcialmente la adquisición de las Sociedades Huinalá), la forma en la que los CBFEs serie A serán ofrecidos y colocados, pudiendo ser mediante una o más ofertas públicas o sin que medie oferta pública, incluyendo en uno o más de los mecanismos de derechos de preferencia que se describen más adelante, o de cualquier forma que determine el Administrador sin contravenir la Ley Aplicable o el Contrato de Fideicomiso, en cada caso, ya sea dentro o fuera de México, o cualquier combinación de /as opciones anteriores, pudiendo el Administrador Interno, para tales efectos llevar a cabo la contratación de cualesquier persona o servicio que sea necesario o conveniente para lograr dichas colocaciones, incluyendo sin limitación intermediarios, casas de bolsa, compradores iniciales, representantes comunes, asesores financieros, asesores legales, asesores fiscales, auditores externos, contadores y agentes de proceso. Para efectos de la Sección 3.2(c) del Contrato de Fideicomiso, en caso de que los CBFEs Serie A sean colocados sin que medie oferta pública; entonces: a) el Administrador Interno podrá determinar a su discreción en la instrucción respectiva si los Tenedores gozarán de un derecho de preferencia para suscribir los CBFEs Serie A que se emitan con motivo de cualquiera de dichas emisiones adicionales de CBFEs, en proporción al número de CBFEs de los que sean titulares en la fecha de la instrucción del Administrador Interno por medio de la cual se instruya llevar a cabo la emisión adicional respectiva; y b) en caso que haya decidido otorgar dicho derecho de preferencia, el Administrador Interno señalará todos los términos y condiciones para el ejercicio de tal derecho.

SEPTIMO.- Se instruye al Fiduciario a que lleve a cabo todos los actos necesarios o convenientes para lograr la colocaciones los CBFEs serie A descritos en los resolutivos anteriores, incluyendo sin limitación, (i) celebrar contratos de colocación o de compraventa de valores, (ii) utilizar cualesquier CBFEs serie A que esta fecha el Fiduciario mantenga en tesorería (iii) en su caso, solicitar y obtener la actualización de la inscripción de los CBFEs serie A en el Registro Nacional de Valores, (iii) en su caso, solicitar y obtener la autorización para su oferta pública, (iv) en su caso, solicitar y obtener su listado en el apartado de valores autorizados para cotizar en alguna Bolsa y el depósito del título o títulos correspondientes en Indeval, (v) otorgar poderes ante cualquier fedatario público a favor de cualquier agente de proceso, y (vi) en generar, celebrar, suscribir, firmar o expedir cualquier convenio, contrato, documento, instrumento, certificado, notificación, aviso, requerimiento o solicitud tendientes a implementar dicha colocación; en cada caso, previa instrucción por escrito que entregue el Administrador Interno al Fiduciario y en los términos que éste determine.

OCTAVO.- La Asamblea de Tenedores, con fundamento en lo establecido en la sección 4.1, inciso (b), subinciso (xx) del Contrato de Fideicomiso y con el objeto de financiar total o parcialmente la adquisición a que se refiere el punto 4 del orden del día, en este acto aprueba que el Fiduciario, previa instrucción por escrito que le entregue el Administrador Interno, contrate todo tipo de financiamientos, otorgamiento de garantías y gravámenes, ya sea de forma directa o a través de cualquiera de las Sociedades Elegibles, en pesos, dólares o UDIS, o mediante cualquier esquema que el Administrador Interno determine, incluyendo sin limitación, mediante: (i) la celebración de contratos de crédito, y/o (ii) la colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda, pagarés o cualquier otro tipo de valor o instrumento similar (incluyendo certificados bursátiles fiduciarios respaldados por activos), para su oferta pública, sin que medie oferta pública o para su oferta privada, dentro y/o fuera de México; en cada caso, con o sin recurso en contra del Fiduciario o cualesquiera Sociedades Elegibles, en el entendido que, dichos financiamientos podrán ser contratados en cualquier momento y de tiempo en tiempo, incluso por un monto superior al 20% de los activos consolidados del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a esta fecha.

NOVENO. - Se delega en el Administrador Interno la facultad de determinar los términos y condiciones de cada uno de los financiamientos antes descritos; en el entendido que los mismos deberán dar cumplimiento a los Lineamientos de Apalancamiento.

DECIMO. - La Asamblea de Tenedores toma conocimiento de la contratación del Valuador Independiente REGL CIB MX S.A. DE C.V., ("REIB MX") así como de la remuneración del mismo y aprueban la calificación de su independencia, en términos de la presentación que se adjunta al presente como anexo, en términos de lo establecido en la sección 4.1 inciso (b) subinciso (xxiii) y la sección 11.5 inciso (a) del Fideicomiso Xinfra.

DECIMO PRIMERO.- De conformidad con lo establecido en la sección 4.1 inciso (b), subincisos (v), (xiv) y la sección 14.2 del Fideicomiso Xinfra, se aprueba la modificación al contrato de Fideicomiso Xinfra en términos sustancialmente similares al proyecto de reexpresión del Contrato de Fideicomiso que se adjunta al acta de asamblea y de conformidad con el documento marcado presentado por el Administrador Interno en la Asamblea de Tenedores y que se adjunta al acta de asamblea, en el entendido, que dicho proyecto de reexpresión del Contrato de Fideicomiso podrá tener adecuaciones o modificaciones adicionales que, en su caso, solicite la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o cualquier otra autoridad, incluyendo la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C. V.; S.D. Indeva Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C. V., el Administrador Interno, el Fiduciario o el Representante Común, en relación con las modificaciones aprobadas en esta Asamblea de Tenedores, sin requerir la aprobación de una Asamblea de Tenedores posterior, siempre y cuando dichas modificaciones resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial a lo presentado por el Administrador Interno en la Asamblea de Tenedores o no tengan un impacto adverso en los Tenedores.

DECIMO SEGUNDO.- Se autoriza y designa como Delegados especiales de la Asamblea indistintamente a los señores Patricia Flores Milchorena y/o Alfredo Basurto Dorantes y/o cualquier representante legal del Representante Común y/o del Fiduciario, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, para expedir copias simples o certificadas del acta que les fueren solicitadas, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar todos los trámites, incluyendo, sin limitar, actualizaciones de la inscripción y tomas de nota, que en su caso se requieran o sean convenientes, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.; S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades y entidades correspondientes.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

2) El Fideicomiso

f) Comisiones, costos y gastos del administrador

Comisiones y Gastos

(a) Cálculo de la Comisión por Administración. De acuerdo con el presupuesto anual de gastos y costos del Administrador Interno referido en la Sección 4.2(j)(xxi) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador Interno tendrá derecho a cobrar y el Fiduciario pagará al Administrador Interno una comisión por administración trimestral, pagadera a más tardar dentro de los primeros 5 días de cada trimestre en que este vigente el Contrato de Fideicomiso, por un monto equivalente a la suma de: (i) todos los gastos y costos (incluyendo el capital de trabajo) del Administrador Interno incurridos en el trimestre inmediato anterior, más (ii) una comisión equivalente al 5% de dichos gastos y costos (incluyendo el capital de trabajo) del Administrador Interno descritos en el inciso (i) anterior, más (iii) el Ajuste Anual, en su caso; más el IVA correspondiente (la "Comisión por Administración")

(b) Pago de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración deberá ser pagada directamente por parte del Fiduciario al Administrador Interno, a partir de la fecha del Contrato de Administración Interna y hasta la fecha de su terminación; en el entendido, que en caso de que el Administrador Interno preste servicios como Administrador Interno por menos de un año completo, la Comisión por Administración será prorrateada con base en el número de días en los cuales el Administrador Interno haya actuado en dicho carácter. Todos los pagos de la Comisión por Administración serán realizados por el Fiduciario utilizando recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, en fondos inmediatamente disponibles, a través de una transferencia o depósito a la cuenta bancaria que previamente y por escrito le instruya el Administrador Interno para este fin.

(c) Ajuste Anual. A más tardar el 15 de diciembre de cada año en que este vigente el Contrato de Administración Interna, el Administrador Interno determinará si el monto que resulte de sumar los conceptos descritos en los incisos (i) y (ii) del inciso (a) anterior correspondientes, acumulados a dicha fecha, es inferior al 90% de los ingresos acumulables del Administrador Interno por el mismo periodo de ese ejercicio fiscal (excluyendo

para estos efectos, la ganancia cambiaria, el ajuste anual por inflación y/o cualquier otro concepto previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E) y, de ser éste el caso, comunicará al Fiduciario la diferencia, la cual constituirá el "Ajuste Anual" para dicha fecha.

Durante el 2025 el Administrador Interno cobró las comisiones siguientes:

Trimestre	Comisión por Administración	
1T25	$	11,079.0
2T25	$	11,079.0
3T25	$	11,079.0
4T25	$	11,079.0

Monto en miles de pesos incluye IVA

Independencia de las Comisiones

La Comisión por Administración será independiente de cualquier otro monto que se pague con el Patrimonio del Fideicomiso a cualquier tercero que sea contratado por el Administrador Interno o por el Fiduciario, directa o indirectamente, para la administración del Patrimonio del Fideicomiso o para cualquier otro propósito de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración Interna, salvo que el Administrador Interno haya subcontratado a un tercero para cumplir con cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Interna y el Contrato de Fideicomiso.

Gastos del Administrador Interno

Todos los Gastos del Fideicomiso serán pagados exclusivamente con cargo a los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso según lo determine e instruya el Administrador Interno de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En la medida en la que el Administrador Interno o cualquiera de sus Afiliadas pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fideicomiso deberá rembolsar dichos montos al Administrador Interno previa instrucción por escrito que haga el Administrador Interno; en el entendido, que a dicha instrucción deberá adjuntarse copia de la factura que el Administrador Interno o cualquiera de sus Afiliadas, según corresponda, emita al Fideicomiso, así como los comprobantes de pago realizados.

Sin perjuicio de la facultad del Administrador Interno de pagar Gastos del Fideicomiso y solicitar el reembolso respectivo conforme al párrafo anterior, el Administrador Interno únicamente deberá cubrir con su patrimonio los siguientes gastos con respecto a sus actividades en términos del Contrato de Administración Interna: (i) todos los gastos de oficina, equipo y mobiliario, energía, agua y servicios telefónicos, y cualquier otro gasto en relación con el mantenimiento del lugar de trabajo del Administrador Interno que utiliza para proporcionar los Servicios; (ii) los sueldos de los empleados contratados por el Administrador Interno para proporcionar los Servicios; y (iii) las comisiones, gastos y honorarios que se deberán pagar a cualquier tercero contratado por el Administrador Interno para que cumpla con cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Interna y el Contrato de Fideicomiso. El Administrador Interno no tendrá derecho a ser reembolsado por el Fiduciario en relación con cualquiera de los gastos del Administrador Interno descritos en los incisos (i) a (iii) anteriores.

Esquema de Compensación del Administrador Interno

Las partes del Contrato de Administración Interna acuerdan que, durante la vigencia del mismo, procurarán que el esquema de compensación, comisiones e incentivos del Administrador Interno esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los derechos e intereses de los Tenedores.

Para más información, favor de referirse a las subsecciones "Comisiones y Gastos" e "Independencia de las Comisiones" anteriores.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

2) El Fideicomiso

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Coinversión del Promotor

Con el objeto de alinear los intereses del Promotor y los Tenedores, nuestro Promotor, un fideicomiso constituido por algunos de los miembros de nuestro Equipo de Administración, ciertos miembros del Comité Técnico y otras Personas (incluyendo ciertos socios y colaboradores de APx Capital), deberá

mantener, ya sea directamente o través de cualquiera de sus Afiliadas, el 2% del total de CBFEs Serie A que se encuentren en circulación. Al la fecha del presente Reporte Anual, el Promotor mantiene una coinversión del 3.6%.

Incentivo de Desempeño

Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, el Promotor, entre otras cosas, (i) podrá recibir un incentivo pagadero en efectivo y en CBFEs Serie A en una proporción de 35%/65%, el cual estará relacionado al desempeño de cada Proyecto Financiado y sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso, y (ii) se obligará a mantener, ya sea directamente o través de cualquiera de sus Afiliadas, el 2% del total de CBFEs Serie A que se encuentren en circulación, en el entendido, que si el pago en efectivo tiene como efecto que el monto distribuido en efectivo a los Tenedores de CBFEs Serie A no sea el requerido conforme al Contrato de Fideicomiso; entonces ese porcentaje de pago en efectivo se reducirá en la medida necesaria para hacer que dicho monto distribuido en efectivo sea igual, por lo menos, al previsto en dicha sección, inclusive hasta hacer que el 100% del Monto de Incentivo sea pagado mediante la suscripción y pago de CBFEs Serie A conforme al Contrato de Fideicomiso. Para evitar dudas, toda porción del Monto de Incentivo que deba ser pagada mediante la suscripción y pago de CBFEs Serie A en los términos aquí previstos, liberará efectivo que deberá ser distribuido a los Tenedores de CBFEs Serie A a través de Indeval como cualquier otra Distribución que les corresponda a dichos Tenedores.

El Tenedor de los CBFEs Serie B no podrá llevar a cabo ninguna enajenación o transmisión de cualquier CBFEs Serie A que en su caso suscriba y pague como incentivo pagadero, conforme a la Sección 9.2(d) del Contrato de Fideicomiso, sino hasta que transcurran 3 años desde la fecha en que dicho CBFE Serie A fue suscrito y pagado; en el entendido, que el Tenedor de los CBFEs Serie B podrá en todo momento y de tiempo en tiempo realizar Transmisiones Permitidas; siempre y cuando los cesionarios bajo cualesquiera Transmisiones Permitidas se obliguen a las mismas restricciones.

Los CBFEs Serie B que se entregarán al Promotor en o inmediatamente después de la Primera Emisión no constituyen una “serie de control” y, entre otros, en términos del Contrato de Fideicomiso, dan a su Tenedor el derecho a recibir los Montos de Incentivo que, en su caso, correspondan.

Auditores externos del fideicomiso:

2) El Fideicomiso

i. Auditores Externos

En términos del Contrato de Fideicomiso, nuestro Auditor Externo es nombrado y, en su caso, removido, por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría, con el objeto de que examine nuestra contabilidad, balance y estados financieros y emita su correspondiente dictamen. El Comité Técnico, en su sesión de fecha 24 de julio de 2025, con fundamento en lo dispuesto en la sección 11.2 inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, aprobó la contratación de Mancera, S.C., miembro de Ernest & Young Global Limited como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2025. La auditoría de estados financieros desde 2022 han sido presentados por Mancera,S.C. así como por el mismo socio el C.P.C. José Andrés Marín Valverde. Desde la fecha de emisión de los Certificados no existe otra opinión de algún experto independiente a los Estados Financieros del Fideicomiso

En fecha 21 de agosto de 2025 Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 4640 ("EL FIDEICOMISO") bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra XFRA 22 y XFRA 22-2 hizo del conocimiento del público inversionista que mediante instrucción del fideicomitente y el Comité Técnico del Fideicomiso, han designado a Mancera, S.C. para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso correspondiente al ejercicio 2025.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

2) El Fideicomiso

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o lo Tenedores

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados, constituido con el fin de, entre otros, llevar a cabo la adquisición de las Acciones Iniciales y las Operaciones de Formación, por lo que, a la fecha del presente Reporte, no existen terceros obligados frente a nuestro Fideicomiso (salvo por los derechos del Fideicomiso Celaya, incluyendo respecto a la Estipulación Fibra Xinfra.) o con los Tenedores, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios, entre otros.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

2) El Fideicomiso

j) Mercado de Capitales

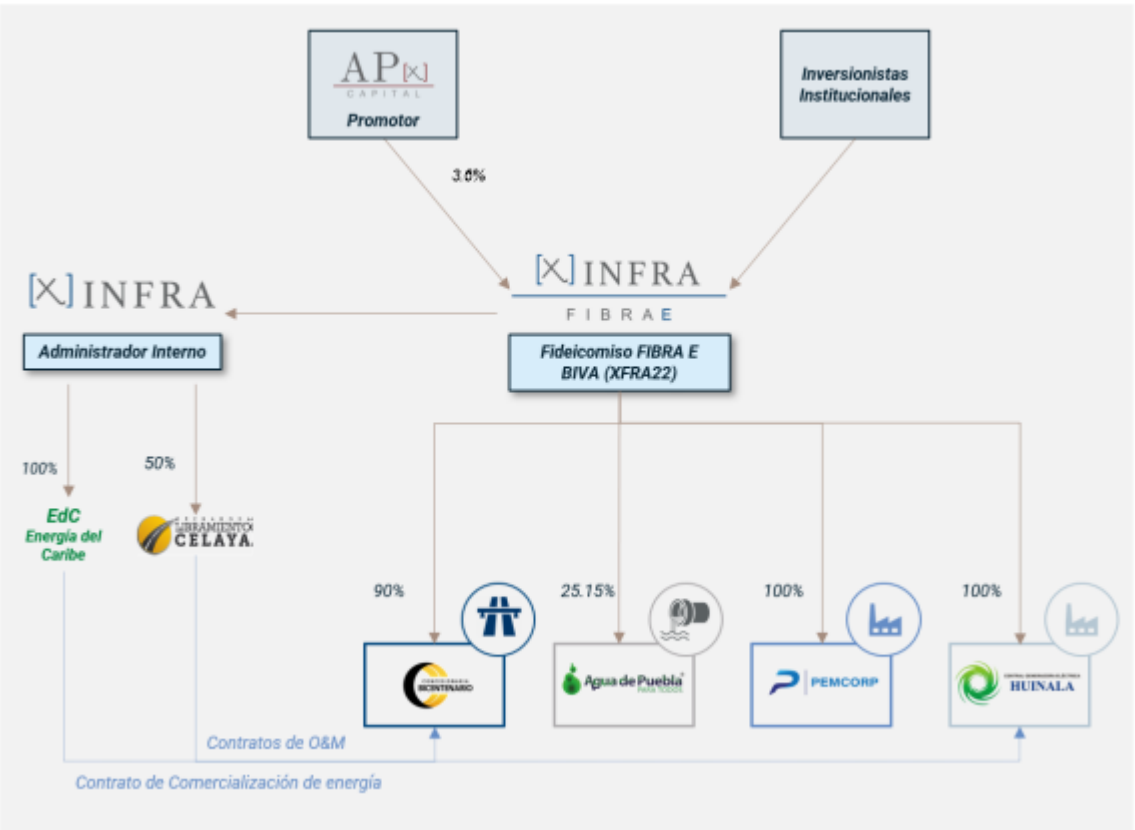
i. Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

El Fideicomiso Xinfra fue constituido el 24 de marzo de 2022, es emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (Fibra-E) que busca obtener capital por medio de una oferta pública de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, o bien, derechos fideicomisarios sobre las mismas, que formen parte del sector de infraestructura en México y que cumplan con los criterios y características de adquisición objetivo, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.
A la fecha del presente se encuentran en circulación 679,104,513 CBFEs Serie A y están emitidos y pagados 100 CBFEs Serie B. El Fideicomiso se hizo titular del (a) el 90% del capital social de Concesionaria Bicentenario, (b) el 99.9% del capital social del Administrador Interno, quien, a su vez, tiene una participación del 50% en OLIC, la sociedad operadora de Concesionaria Bicentenario e indirectamente el 100% de la participación de EdC, (c) el 100% del capital social de PemCorp y el 40% del capital social de PemCorp Energy, (d) el 25.15% del capital social de Agua de Puebla y (e) el 100% del capital social de Huinalá (que en conjunto con EdC representan Sociedades Huinalá).

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene las inversiones realizadas en su Oferta inicial y en sus Ofertas Subsecuentes, a la fecha no se han realizado inversiones adicionales. Al 31 de diciembre de 2025, el valor de la inversión en subsidiarias a valor razonable y de la inversión en asociadas a costo histórico asciende a $15,048.2 millones de pesos.

A continuación, un esquema de las inversiones del Fideicomiso a la fecha del reporte:

Estructura Corporativa

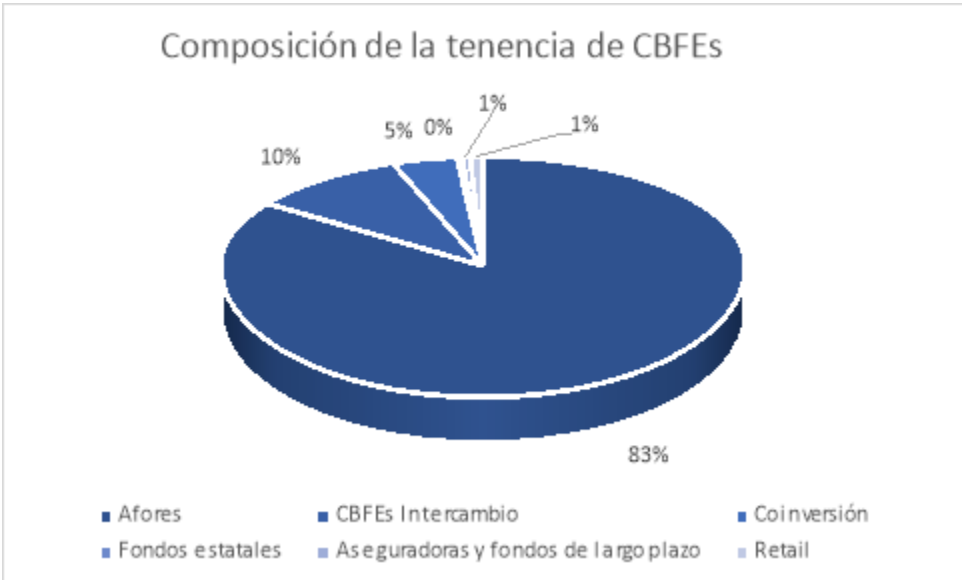


(1) Con base en la sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso, la coinversión del Promotor será de, por lo menos, 2% de los CBFEs Serie A colocados por el Fiduciario (incluyendo la Oferta)
(2) El Administrador Interno del vehículo suscribe/supervisa contratos de EPC, administración, operación y mantenimiento. Se encarga de la gestión de la Fibra E

A la fecha de la colocación subsecuente se observó una participación diversificada de inversionistas.

En la gráfica siguiente se presenta su composición.

Composición de tenencia a consecuencia de la segunda oferta subsecuente



Beneficiarios de más del 10% de los CBFEs en circulación

A la fecha del presente no se tiene conocimiento sobre personas morales o personas físicas que, en lo individual o conjuntamente, vayan a ser beneficiarios de más del 10% de los CBFEs Serie A en circulación.

Para mayor información de la estructura del fideicomiso y las sociedades en las que invierte favor de referirse a la sección “[421000-NBIS4] El fideicomiso.- Estructura de la operación”.

Miembros del Comité Técnico del Fideicomiso

A la fecha del presente reporte, el Comité Técnico está integrado por 8 (ocho) miembros propietarios, cinco de ellos Miembros Independientes: Francisco Jesús Ibáñez Cortina, Adolfo Xavier Zagal Olivares, María del Mar Torreblanca Becerra Acosta, Margarita María Guadalupe de la Cabada Betancourt, Alonso Pascual García Tamés, Alfredo Vara Alonso, Jesús José Ordaz López y Emilio Alberto Sanders Peralta.

Nombre	Cargo	Género	Años de experiencia	Años en el Fideicomiso	Suplente	Edad
Francisco Jesús Ibáñez Cortina	Miembro Independiente	Masculino	42 años	3 años	N/A	66
Adolfo Xavier Zagal Olivares	Miembro Independiente	Masculino	26 años	3 años	N/A	56
María del Mar Torreblanca Becerra Acosta	Miembro Independiente	Femenino	16 años	3 años	N/A	40
Margarita María de Guadalupe De la Cabada Betancourt	Miembro Independiente	Femenino	32 años	3 años	N/A	67
Alonso Pascual García Tamés	Miembro Independiente	Masculino	31 años	2 años	N/A	67
Alfredo Vara Alonso	Interno	Masculino	26 años	3 años	Patricia Montiel Font	56
Jesús José Ordaz López	Interno	Masculino	16 años	3 años	N/A	42
Emilio Alberto Sanders Peralta	Interno	Masculino	21 años	3 años	N/A	51

Se informa que el Administrador tiene conocimiento que Jesús José Ordaz López fue nombrado Director General de Pemcorp durante el cuarto trimestre de 2024. Adicionalmente, no tiene conocimiento respecto a la participación de los demás directivos relevantes, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, que el directivo relevante tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.

Respecto a los Miembros, favor de referirse a la sección “[421000-NBIS4] El fideicomiso .- El Administrador, subapartado El Comité Técnico” para mayor detalle sobre su trayectoria laboral.

Directivos y administradores relevantes Fideicomiso

A la fecha del presente reporte, los directivos relevantes del Fideicomiso son: Alfredo Vara Alonso, Jesús José Ordaz López, Emilio Alberto Sanders Peralta, Lorena Barrientos Ávila, Sully Herrera Torres y Julio José María Nuñez Gardoni.

Nombre	Cargo	Género	Años de experiencia	Años en el Cargo	Grado máximo de estudios
Alfredo Vara Alonso	Director General	Masculino	26 años	3 años	Maestría
Jesús José Ordaz López	Director General Adjunto	Masculino	19 años	3 años	Maestría
Emilio Alberto Sanders Peralta	Director de Operaciones	Masculino	21 años	3 años	Maestría

Lorena Barrientos Ávila	Directora de Finanzas	Femenino	19 años	3 años	Maestría
Sully Herrera Torres	Directora Jurídica	Femenino	21 años	3 años	Maestría
Julio José María Nuñez Gardoni	Director de Inversión	Masculino	13 años	1 año	Maestría

Se informa que el Administrador tiene conocimiento que Jesús José Ordaz López fue nombrado Director General de Pemcorp durante el cuarto trimestre de 2024. Adicionalmente, no tiene conocimiento respecto a la participación de los demás directivos y administradores relevantes, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, que los directivos y administradores relevantes, tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.

Alfredo Vara Alonso. Es el Director General de Xinfra. Cuenta con más de 25 años de experiencia en diferentes empresas y entidades de gobierno. Anteriormente, fue Director General de Banobras, donde administró USD $40,000 millones en activos. Asimismo, en 2014 fundó FHipo, en donde después fungió como CEO, administrando USD $1,500 millones en activos. En 2009 también fundó VACE Partners, la boutique de banca de inversión más exitosa en México. Es economista por el ITAM, maestro en Administración Pública y Privada por la Universidad de Yale y maestro en Economía por la misma universidad.

Jesús José Ordaz López. Funge como el Director General Adjunto de Xinfra, cuenta con 15 años de experiencia en banca de inversión. Anteriormente, fue especialista en M&A en Goldman Sachs, habiendo liderado transacciones de M&A por más de USD $10,000 millones. Ha completado exitosamente emisiones de deuda y financiamientos por más de USD $6,000 millones y emisiones de instrumentos innovadores de capital por más de USD $2,000 millones. Es ingeniero industrial por el ITAM y MBA London Business School.

Emilio Alberto Sanders Peralta. Director de Operaciones de Xinfra, tiene más de 20 años de experiencia dedicada a la infraestructura y transportes. Fue responsable de la administración del FONADIN, el mayor fideicomiso de infraestructura en México. Anteriormente, fue director de Operación de Bienes Concesionados en Banobras, administrando una red de más de 4,500 km e ingresos cercados a USD $2,000 millones al año. Fue el creador del esquema MRO, un esquema APP de operación con pagos sujetos al cumplimiento de estándares incrementando márgenes de rentabilidad. Es economista y maestro en administración de empresas en la UDLAP.

Lorena Barrientos es la Directora de Finanzas de Xinfra, cuenta con más de 15 años de experiencia en finanzas corporativas, tesorería y mercados, ha tenido bajo administración activos por USD$ 20,000 mm; previamente encabezó la Dirección General Adjunta de Mercados y Tesorería de Banobras, administrando más de USD$ 17,500 mm. Es actuaria y maestra en finanzas por el ITAM.

Sully Herrera forma parte del despacho Montiel Font el cual tiene experiencia de los socios de más de 45 años en derecho corporativo, administrativo y financiero en infraestructura, brinda asesoría especializada a clientes privados y públicos (federal, estatal y municipal) en desarrollo y financiamiento de proyectos de energía, carreteras, transporte y agua. licenciada en derecho y maestra en derecho de amparo por la Universidad Latinoamericana.

José María Núñez Gardoni. Funge como el Director de Inversiones de Xinfra, cuenta con 15 años de experiencia en infraestructura y finanzas. Anteriormente, fue director de estructuración de financiamiento de proyectos de energía en Banobras con transacciones por USD$ 1,500 mm. También se ha desempeñado como analista y consultor en el sector de energía con proyectos por más de USD$ 4,000 mm. Es economista por el ITAM.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en el mercado de valores:

ii. Comportamiento de los CBFEs en el mercado de valores

El comportamiento histórico del precio de los Certificados con clave de pizarra XFRA 22 es el siguiente:

Comportamiento Anual

	2022	2023	2024	2025
Precio	20.00	20.00	20.00	19.85
Precio Máximo	20.00	20.00	20.00	20.00
Precio Mínimo	20.00	20.00	20.00	19.80
Volumen	2,407,000[1]	S/O	S/O	1,061,043[2]

[1] Número de certificados operados en los días 27 de julio, 11 de noviembre, 8 y 12 de diciembre del 2022
[2] Número de certificados operados en 8 de octubre 2025
S/O: Sin Operación

Comportamiento Trimestral

	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
Precio	20.00	20.00	20.00	20.00	19.67	19.67
Precio Máximo	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	19.67
Precio Mínimo	20.00	20.00	20.00	20.00	19.40	19.67
Volumen	S/O	S/O	S/O	S/O	1,061,043[1]	S/O

[1] Número de certificados operados en 8 de octubre 2025
S/O: Sin Operación

Comportamiento Mensual

	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26
Precio	19.45	19.67	19.67	19.67	19.67	19.67
Precio Máximo	19.45	19.67	19.67	19.67	19.67	19.67
Precio Mínimo	19.40	19.45	19.67	19.67	19.67	19.67
Volumen	1,061,043[1]	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O

[1] Número de certificados operados en 8 de octubre 2025
S/O: Sin Operación
Notas: Cifras en pesos
Los CBFEs XFRA22 no han presentado movimiento de mercado.
Fuente: Bloomberg

La operación con bolsa se realiza a través de BIVA.

Denominación del formador de mercado:

iii. Formador de Mercado

A la fecha del presente reporte, el Fideicomiso no cuenta con la figura de formador de mercado para los certificados en circulación.

Identificación de los valores con los que operará el formador de mercado.:

A la fecha del presente reporte, el Fideicomiso no cuenta con la figura de formador de mercado para los certificados en circulación.

Duración del contrato con el formador de mercado:

A la fecha del presente reporte, el Fideicomiso no cuenta con la figura de formador de mercado para los certificados en circulación.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación:

A la fecha del presente reporte, el Fideicomiso no cuenta con la figura de formador de mercado para los certificados en circulación.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario:

A la fecha del presente reporte, el Fideicomiso no cuenta con la figura de formador de mercado para los certificados en circulación.

[423000-NBIS4] La fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos

Historia y desarrollo del fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos:

3) El Fideicomitente o Promotor de las Sociedades

a) Historia y desarrollo del del Fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos

Denominación Social y nombre comercial del Fideicomitente

Promotora MexPac es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida bajo las leyes de México.

Fecha, lugar de constitución y duración del Fideicomitente

Promotora MexPac fue constituida como sociedad anónima de capital variable según consta en la escritura pública 214,840 de fecha 5 de noviembre de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2018090877.

La duración de Promotora MexPac es indefinida.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas del Fideicomitente

Dirección y teléfono del Fideicomitente. Las oficinas corporativas se ubican en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 9, Col. Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa, CP 05300, Ciudad de México, México, su número telefónico contacto es +52 (55) 4744 1100, y su correo electrónico de contacto es ir@xinfra.mx.

Descripción de la evolución que ha tenido el Fideicomitente

El Fideicomitente no cuenta con antecedentes operativos relevantes y salvo por los planes y objetivos descritos en el presente Reporte no cuenta o ha contado con estrategia general de negocio que se haya seguido, eventos históricos relevantes como fusiones, adquisiciones o ventas de activos, cambios en la forma de administrar el negocio, cambios en los productos y servicios ofrecidos, cambios en la denominación social, concurso mercantil o quiebra, procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre su situación financiera de la emisora, efectos de leyes y disposiciones gubernamentales sobre el desarrollo de su negocio relevantes o eventos de naturaleza similar.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones

Salvo por la adquisición del 50% del capital social de OLIC por parte del Administrador Interno, en términos de las Operaciones de Formación, no existen ofertas lanzadas por el Fideicomitente para tomar el control de otras compañías.

Salvo por la adquisición del Administrador Interno por el Fideicomiso, en términos de las Operaciones de Formación, a la fecha del presente Reporte Anual, no se tiene conocimiento de la existencia de ofertas que se hayan hecho públicas para tomar el control del Fideicomitente.

Promotor

Fideicomiso Promotor o Promotor. Previo a la consumación de la Oferta y con el objeto de alinear los intereses del Promotor y los tenedores de los CBFEs, APx Capital como fideicomitente y administrador, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable número 4747, un fideicomiso de reciente creación cuyos fines incluyen sin limitación, realizar inversiones directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión, en la adquisición de acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios, participaciones o derechos de cualquier otra clase sobre el capital social de sociedades mexicanas. En virtud de lo anterior y en el presente contexto, el Promotor tiene el propósito específico de coinvertir junto con los Tenedores de los CBFEs. En este sentido, a efecto de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses del Promotor, dicho Promotor mantiene por lo menos el 2% de los CBFEs colocados en la Oferta.

Descripción del negocio:

3) El Fideicomitente o Promotor de las Sociedades

a) Descripción del Fideicomitente

El Fideicomitente y Administrador Interno es Promotora MexPac una persona moral mexicana residente en México para efectos fiscales. En este sentido, los antecedes de operación y resultados del Administrador Interno son limitados. El activo principal del Administrador Interno son sus derechos bajo el Contrato de Administración Interna. Asimismo, el Administrador Interno, en términos de las Operaciones de Formación de la Oferta Inicial y de la Segunda Oferta Subsecuente, es titular de acciones representativas del 50% de OLIC e indirectamente del 100% de EdC (que junto con Huinalá integra Sociedades Huinalá).

Actividad Principal:

(i) Actividad Principal

El Fideicomitente no realiza ninguna otra actividad relevante distinta de actuar como administrador interno del Fideicomiso.

Canales de distribución

El Fideicomitente, en su carácter de sociedad elegible y tenedor de acciones, no realiza actividades operativas de manera directa y no requiere de canales de distribución de forma directa. Las operaciones son desarrolladas por las Sociedades Elegibles, las cuales, por la naturaleza de las actividades desarrolladas dentro del marco del título de concesión de las que son titulares, tampoco requieren o requerirán de canales de distribución. Lo anterior, toda vez que dichas actividades consisten principalmente en la construcción, operación, explotación y mantenimiento de vías de comunicación.

Patentes

El Fideicomitente es titular de la marca [X]infra Fibra E.

Principales clientes

El único cliente del Fideicomitente es el Fideicomiso Xinfra.

Legislación aplicable y situación tributaria

El Fideicomitente se sujetarán a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

Recursos humanos

Al cierre el periodo reportado, el número de empleados asciende a 6 personas, sin variaciones significativas en el periodo. El 100% del personal ocupa posiciones de confianza y no está afiliado a ningún sindicato. Además, al cierre del periodo reportado, el fideicomitente no cuenta con empleados temporales.

Desempeño ambiental

A la fecha, el Fideicomitente no ha implementado políticas ambientales. Asimismo, a la fecha (i) no se pretende instalar un sistema de administración ambiental ni programa alguno para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales y (ii) el Fideicomitente no cuenta con certificado o reconocimiento ambiental alguno.

No obstante lo anterior, dado el impacto positivo que tienen las inversiones sustentables en distintos ámbitos económico-sociales, planeamos dar prioridad a aquellas inversiones que cumplan con este criterio. Se tiene planteado hacer de la sustentabilidad una pieza integral en la evaluación de los activos a ser adquiridos y el manejo del riesgo; descartando aquellos activos que presenten un alto riesgo relativo a la sustentabilidad, como productoras de carbón térmico; fortaleciendo nuestro compromiso con la sustentabilidad y la transparencia en nuestras actividades de inversión.

Tenemos el firme compromiso de promover una administración y cultura alineada a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas, con particular atención a los objetivos 3, 5, 6, 7, 9 y 12. Buscaremos incorporar las mejores prácticas ambientales, sociales y de gobernanza corporativa en la gestión de activos (ESG), generando valor a los inversionistas.

Los ODS señalados en el párrafo precedente tienen las siguientes metas específicas:

Salud y Bienestar
- Reducción de muertes y lesiones por accidentes de trafico
- Reducir la mortalidad prematura por enfermedades no transmisibles mediante la prevención y el tratamiento

Igualdad de Género
- Velar por la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades de liderazgo a todos los niveles de la adopción de decisiones en la vida política, económica y pública
- Agua Limpia y Saneamiento
- Mejorar la calidad del agua mediante diversos factores
- Apoyar y fortalecer la participación de las comunidades locales en la mejora de la gestión del agua y el saneamiento

Energía Asequible y No Contaminante
- Duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética
- Aumentar sustancialmente el porcentaje de la energía renovable en el conjunto de fuentes de energía
- Industria, Innovación e Infraestructura
- Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, así como mejorar la infraestructura para que sea sostenible
- Producción y Consumo Responsables
- Disminuir de manera sustancial la generación de desechos mediante políticas de prevención, reducción, reciclaje y reutilización

En este contexto, también promoveremos como marco general de actuación, los Principios de Inversión Responsable (UNPRI), previendo desarrollar e instrumentar gradualmente una estrategia bajo cuatro pilares:

1. Política de inversión y selección de activos con criterios ESG.
2. Generación de valor social en las comunidades donde operan nuestros activos, así como para clientes y usuarios.
3. Incorporación de elementos amigables con el medio ambiente en la gestión de infraestructura
4. Gobierno corporativo y prácticas laborales alineadas a nuestra visión ESG

A la fecha del presente Reporte, las actividades del Fideicomitente: (i) no presentan riesgos relevantes de afectación producidos por el cambio climático, sin perjuicio de que pudieran ocurrir eventos de caso fortuito o fuerza mayor, y (ii) no representan riesgos ambientales considerables

Información de mercado

El fideicomitente no participa en el mercado.

Descripción de los principales activos

OLIC es una sociedad anónima de capital variable, constituida mediante escritura pública No. 881 el 12 de junio de 2018, ante la fe del Lic. Horacio Irianda Alcalá, Notario Público No. 89 de la Ciudad de León, Estado de Guanajuato. Fue inscrita en el Registro Público de Comercio de León, Guanajuato, bajo el folio mercantil No. 20190013827900EM el 18 de junio de 2018.

La empresa presta servicios de operación, recaudación de ingresos y auxilio vial a los usuarios del Libramiento de Celaya, conforme a los términos y condiciones establecidos en su Título de Concesión. Sus operaciones se rigen por la normativa jurídica y administrativa aplicable, así como por los estándares de servicio definidos por COBI.

OLIC no posee activos fijos de relevancia ni ha otorgado garantías sobre activos para la obtención de créditos. Actualmente, no existen planes para la construcción, ampliación o mejora de sus instalaciones.

Acciones representativas del capital

Promotora MexPac fue constituida como sociedad anónima de capital variable según consta en la escritura pública 214,840 de fecha 5 de noviembre de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2018090877. La duración de Promotora MexPac es indefinida. Todo el capital suscrito ha sido pagado.

El 4 de julio de 2022, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó:

1. Que con esa fecha surtiera efecto la compraventa de acciones representativas del capital social de la compañía. Entre MexPac Infra Reit, S.A.P.I. de C.V. y CH SI Partners, S.A.P.I. de C.V. como vendedores y Fibra E Xinfra como comprador.
2. Aumentar el capital social de la Compañía en su parte variable por la cantidad de $53,292,630 mediante la emisión de 53,292,630 acciones ordinarias nominativas Serie B, sin expresión de valor nominal, representativas del capital variable de la Compañía que suscribirá y pagará el Fideicomiso Xinfra.

El 4 de junio de 2025, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó un aumento de capital social de la Compañía en su parte variable por la cantidad de $2,052,053,977.00 mediante la emisión de 2,052,053,977 acciones ordinarias nominativas Serie B, sin expresión de valor nominal, representativas del capital variable de la Compañía que suscribirá y pagará el Fideicomiso Xinfra.

Posteriormente, el 24 de octubre de 2025, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó una reducción de capital social de la Compañía a su accionista Fideicomiso Xinfra, en su parte variable, por la cantidad de $78,237,200.00. A la fecha la estructura accionaria de la Compañía es la siguiente:

Accionista	Acciones Serie "A"	Acciones Serie "B"	Capital
Mexpac Infra Reit S.A.P.I. de C.V.	10	***	$10.00
Banco Invex , S.A. I.B.M. Inver Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/4640	9,990	2,027,576,483	$2,027,586,473.00
TOTAL	**10,000**	**2,027,576,483**	**$2,027,586,483.00**

No han existido eventos que modifiquen el importe de capital ni el número y clase de acciones después de los cambios mencionados anteriormente. Tampoco se tiene posiciones abiertas que mantenga en instrumentos derivados liquidables en especie cuyo subyacente sea acciones de la emisora o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

Dividendos

El Fideicomitente y Administrador Interno tiene la obligación de distribuir al menos el 95% del Resultado Fiscal de dicho Ejercicio Fiscal y la entrega de este no podrá exceder del 15 de marzo del ejercicio siguiente conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E. Los dividendos distribuidos en el ejercicio 2025 fueron:

Fecha de aprobación de la distribución	Fecha de distribución al Fideicomiso 4640	Monto
05 marzo 2025	12 marzo 2025	$2,661,636.00

Cifras en pesos

No existen restricción es que limiten a la emisora el pago de dividendos. La política de dividendos que el consejo tiene como estrategia de reparto de dividendos es repartir el 100% del resultado fiscal del ejercicio anterior con las cifras definitivas de cierre del ejercicio respectivo y antes del 15 de marzo del ejercicio siguiente.

Controles cambiaros y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos

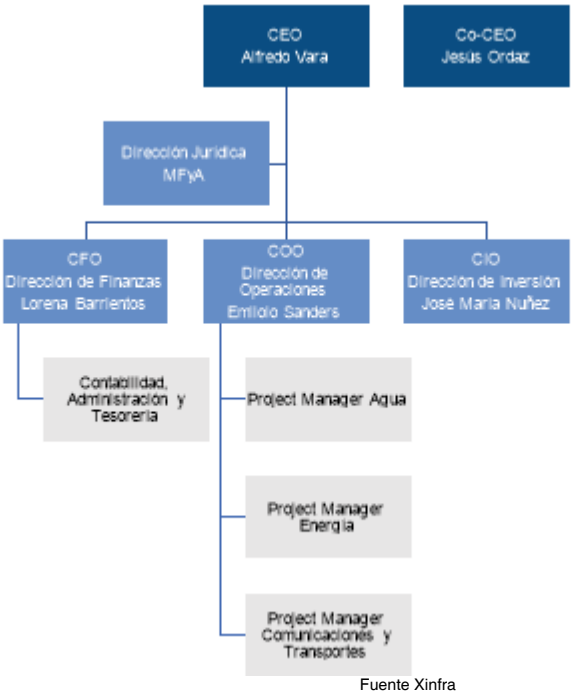
No aplica por ser una emisora nacional.

Recursos Humanos del fideicomitente:

(vi) Recursos Humanos del Fideicomitente

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomitente y Administrador Interno cuenta con 6 personas contratadas directamente y 1 prestadores de servicios profesionales, todos ellos considerados de confianza.

La estructura orgánica del Administrador Interno se describe en el diagrama siguiente:



Fuente Xinfra

Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025, el monto total de prestaciones a los miembros del Equipo de Administración fue por $46,493 miles de pesos (antes de retenciones).

Estructura corporativa:

(ix) Estructura Corporativa del Fideicomitente

El Fideicomitente no forma parte de un grupo empresarial. El Administrador del vehículo es internalizado, el 99.9% de su capital social pertenece al Fideicomiso.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales del fideicomitente:

(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales del Fideicomitente

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFEs a que se refiere el presente Reporte Anual. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha, el Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Administradores y tenedores de los certificados:

3) El Fideicomitente o Promotor de las Sociedades

c) Administradores y tenedores de los certificados

Comité Técnico

Favor de referirse a la sección “[421000-NBIS4] El fideicomiso”, subsección “*[XBRL]Administrador”, en el apartado “ El Comité Técnico”, del presente Reporte Anual.

Comité de Auditoría

Favor de referirse a la sección “[421000-NBIS4] El fideicomiso”, subsección “*[XBRL]Administrador”, en el apartado “Comité de Auditoría” del presente Reporte Anual.

Comité de Prácticas y Sustentabilidad

Favor de referirse a la sección “[421000-NBIS4] El fideicomiso”, subsección “*[XBRL]Administrador”, en el apartado “Comité de Prácticas y Sustentabilidad” del presente Reporte Anual.

Directivos relevantes del Administrador Interno

El Fideicomiso es titular de alrededor del 99.9% del capital social del Administrador Interno. El Administrador Interno es una persona moral mexicana, residente en México para efectos fiscales y con antecedes de operación y resultados limitados. Para más información favor de referirse al apartado [421000-NBIS4] “El fideicomiso – Estructura de administración” del presente Reporte Anual.

A continuación, se detallan los nombres, el género, años de experiencia y la edad de los directivos relevantes del Administrador Interno, y se incluye un resumen de su experiencia y trayectoria profesional, así como de sus principales intereses en materia de negocios:

Nombre	Cargo	Género	Años de experiencia	Años en el Cargo	Grado máximo de estudios
Alfredo Vara Alonso	Director General	Masculino	26 años	3 años	Maestría
Jesús José Ordaz López	Director General Adjunto	Masculino	19 años	3 años	Maestría
Emilio Alberto Sanders Peralta	Director de Operaciones	Masculino	21 años	3 años	Maestría
Lorena Barrientos Ávila	Directora de Finanzas	Femenino	19 años	3 años	Maestría
Sully Herrera Torres	Directora Jurídica	Femenino	21 años	3 años	Maestría
Julio José María Nuñez Gardoni	Director de Inversión	Masculino	13 años	1 año	Maestría

Para más información del perfil de los directivos relevantes consulte el apartado [421000-NBIS4] “El fideicomiso - Estructura del fideicomiso y principales tenedores - Directivos y administradores relevantes Fideicomiso”.

Se informa que el Administrador tiene conocimiento que Jesús José Ordaz López fue nombrado Director General de Pemcorp durante el cuarto trimestre de 2024. Adicionalmente, no tiene conocimiento respecto a la participación de los demás directivos relevantes, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, que el directivo relevante tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.

Los miembros del consejo de administración y los directivos relevantes del Administrador Interno ocupan dicho cargo desde la fecha en que se constituyó el Administrador Interno.

La composición por género en términos porcentuales de los miembros de los directivos relevantes del Administrador Interno es de 66% de hombres y 34% mujeres.

Código de Conducta y Ética de Promotora Mexpac

Los miembros del Comité Técnico deberán apegarse al Código de Conducta y Ética del Administrador Interno, el cual se presenta a continuación.

Nuestro Código de Conducta y Ética (el "Código") es parte fundamental de nuestra Política de Integridad y explica específicamente nuestra visión de la ética laboral, esto nos dice cómo vivir con apego a nuestros valores. La reputación de Promotora, se apoya en cómo actuamos todos los días en nuestro trabajo. Al enfocarnos en nuestros valores centrales, tendremos éxito en todo lo que hagamos. Lee el Código cuidadosamente. Es tu responsabilidad conocerlo y apegarte a él. El Código te ofrece una visión práctica y fácil para entender las reglas básicas que aplican a nuestro negocio y la responsabilidad personal que cada uno de nosotros tiene consigo mismo, con los demás y con Promotora. Eres personalmente responsable de entender y obedecer nuestro Código. Nadie lo puede hacer por ti.

En la realización de nuestras actividades, nos conducimos en todo momento con honestidad, integridad, diligencia, imparcialidad, probidad y buena fe, de manera que contribuyamos a generar condiciones que propicien una actuación más profesional y una mayor credibilidad del mercado bursátil.

Cada empleado de Promotora, recibe una copia de nuestro Código. Nuestro Código es un resumen de nuestra conducta, es decir, cómo llevamos a cabo nuestros negocios. El Código aplica a todos los empleados, así como a todos los representantes, asesores, proveedores y agentes.

Este Código no te dará una respuesta para cada situación. Si tienes alguna pregunta, por favor busca orientación. Si tienes alguna duda de qué es lo correcto, existen varias maneras de obtener una respuesta a tus preguntas.

Compromisos y Responsabilidades

El Código convierte nuestros valores centrales en estándares de conducta y determina los principios fundamentales de la conducta de negocio esperada de los funcionarios, empleados, socios comerciales, proveedores, contratistas y agentes de Promotora.

Estos principios y estándares fundamentales del comportamiento son una parte integral de todas las políticas y procedimientos de la empresa, desarrollados a nivel corporativo, regional o de planta, y describen cómo operamos diariamente.

NUESTROS VALORES CENTRALES

- Integridad — El equipo de Promotora, tiene el compromiso de no permitir que las situaciones de negocios, de cualquier tipo, perjudiquen o debiliten nuestros estándares de integridad en el trato con empleados, clientes, inversionistas o las comunidades con las que trabajamos. La integridad personifica el carácter de esta empresa.

- Trabajo en Equipo — Promotora, es un equipo de personas talentosas que obtienen conocimiento y experiencia de todos los niveles de la empresa. Nuestra gente está alineada, motivada y es recompensada por sus contribuciones a este equipo y al valor a largo plazo de la empresa. Somos un solo Promotora.

- Emprendimiento — Promotora, fomenta activamente una cultura de empoderamiento y responsabilidad en la que nuestros empleados pueden prosperar de manera personal y profesional, reforzando la creatividad en cada disciplina de la empresa. Alentamos a nuestra gente a usar su inteligencia, intuición e información para promover la innovación, aumentar la velocidad de lanzamiento y crear valor.

- Comunidad — Promotora, está comprometido con contribuir de manera positiva con la calidad de vida en las comunidades en las que operamos, y con respetar a la gente y sus culturas. El desarrollo continuo y sustentable de la salud ambiental, social y económica de estas comunidades es una prioridad principal para la empresa y sus empleados.

- Respeto a la ley — Promotora, actúa en todo momento con apego a las leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general expedidas por las autoridades competentes, en materia bursátil, por lo que estamos comprometidos con tener un conocimiento amplio de dicha normatividad y de los principios aplicables en la materia.

¿A QUIÉN APLICA EL CÓDIGO?

El Código aplica a todos los empleados de Promotora, los Consejeros, representantes y los agentes que trabajen en nombre de Promotora.

EL COMPROMISO DE PROMOTORA, CONTIGO

Promotora, está comprometido con crear un ambiente de trabajo que fomente un comportamiento ético de altos estándares, y:

- Creará y apoyará una cultura que valore la honestidad, la transparencia y la responsabilidad.

- Comunicará sus expectativas de comportamiento y brindará las oportunidades de capacitación adecuadas en materia de comportamiento ético en el lugar de trabajo y del Código.

- Otorgará los recursos para que los empleados busquen orientación acerca de la conducta correcta en el lugar de trabajo, o para que reporten situaciones o inquietudes.

- Investigará todos los reportes de faltas de conducta de manera adecuada y oportuna; e informará y, de ser posible, aportará la evidencia de las violaciones de las que tenga conocimiento a las autoridades competentes.
- Aplicará de manera consistente las acciones disciplinarias, que pueden llegar, inclusive, a la terminación de la relación laboral, si la falta de conducta se comprueba a través de la investigación correspondiente.
- Prohibirá las represalias en contra de cualquiera que reporte una violación conocida o sospechada del Código, las políticas y procedimientos internos, las leyes y disposiciones externos, o que brinde información veraz en el curso de una investigación.
- Supervisará que sus colaboradores realicen sus actividades conforme al régimen legal vigente y a las sanas prácticas de mercado.

LO QUE ESPERAMOS DE NUESTROS EMPLEADOS

Se espera que todos los empleados cumplan con el contenido y el espíritu del Código, así como con todas las políticas y procedimientos de la empresa, y las leyes y reglamentos externos que rigen nuestro negocio, y que:

- Estudies y comprendas el objetivo y alcance de este Código.
- Preguntes si tienes alguna duda o necesitas orientación acerca de cómo manejar una situación que potencialmente podría contradecir el Código u otras políticas de la empresa.
- Sigas las reglas, leyes y disposiciones que rigen nuestro negocio y apoyes y alientes a otros empleados a hacer lo mismo.
- Evites conflictos de interés entre asuntos de trabajo y asuntos personales.
- Mantengas confidencial la información protegida.
- Reportes las violaciones conocidas o sospechadas del Código, otras políticas de la empresa o las leyes y reglamentes externos.
- Cooperes, en toda honestidad y a plena divulgación, con todas las investigaciones, evaluaciones de cumplimiento, revisiones, o auditorías, conducidas por órganos internos o externos.

LO QUE ESPERAMOS DE NUESTRO EQUIPO EJECUTIVO

Además de sus responsabilidades como empleados, se espera que todos nuestros directores demuestren, a través del ejemplo, altos estándares de desempeño y que:

- Implementen y monitoreen el cumplimiento con el Código de Promotora, y las políticas y procedimientos establecidos de la empresa.
- Se familiaricen con los recursos disponibles para ayudar a los empleados a resolver preguntas o inquietudes que pudieran tener, en materia de los estándares de conducta.
- Alienten a los empleados a buscar consejo y orientación acerca del comportamiento y la conducta éticos en el lugar de trabajo, sin temor a represalias.
- Promuevan el cumplimiento con los estándares de conducta establecidos y que aseguren que sus subordinados directos se familiaricen con los estándares de conducta que se esperan de ellos.
- Estén disponibles y sean accesibles para todos los empleados.
- Infundan una cultura de rendición de cuentas y que tomen acciones oportunas para atender cualquier conducta o comportamiento inadecuado.
- Promuevan con el ejemplo la rectitud de actuación con los demás participantes del mercado de valores.

¿TIENES PREGUNTAS O ALGO QUE REPORTAR?

Eres responsable de reportar las violaciones al Código, a las leyes o disposiciones externas, o a las políticas y procedimientos internos, así como de buscar aclaración u orientación acerca de situaciones de carácter ético, legal o de cumplimiento. Para buscar orientación o para reportar una violación sospechada o real, puedes:

- Hablar con el empleado del nivel superior.
- Contactar al departamento legal, de auditoría interna o de cumplimiento.

Si prefieres permanecer anónimo(a), el buzón confidencial que se colocan en las áreas comunes de todas las oficinas de Promotora se encuentra disponible 24 horas al día, siete días a la semana. Es una manera conveniente y confidencial de hacer preguntas o un realizar un reporte.

Promotora, está comprometido con operar en una cultura de negocios ética que promueva el cumplimiento con las leyes y reglamentes internacionales. Promotora, sólo se asociará y tendrá relaciones comerciales con personas físicas o morales que compartan sus mismos estándares éticos.

Política de Integridad y Ética

CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES

Nuestra política es cumplir con todos los requisitos legales vigentes en nuestro país. Debes conocer las leyes y disposiciones que aplican a nuestro negocio y en todo momento, deberás cumplir con dichas leyes y abstenerte de realizar cualquier actividad que sea poco ética, ilegal o que ponga en peligro la seguridad de los demás.

Todo el comportamiento comercial deberá cumplir con estándares más altos de los requeridos por ley, así como con las sanas prácticas del mercado, en términos de lo establecido en este Código y en nuestra Política de Integridad. Consecuentemente, deberás asegurarte que tus acciones no puedan ser interpretadas, de ninguna manera, como una violación a las leyes y disposiciones que rigen los mercados de valores. La empresa no condonará las actividades de los empleados que logren resultados a través de la violación de las leyes o de tratos comerciales poco éticos. Esto incluye, sin limitación, pago por actos ilegales, contribuciones indirectas, compensaciones, cohecho u otras prácticas corruptas.

CONFLICTO DE INTERÉS

Un conflicto de interés puede suscitarse cuando tus intereses personales (financieros o de otra naturaleza) interfieren o aparentan interferir con tu habilidad para actuar en el mejor interés (financiero o de otra naturaleza) de la empresa. Es importante entender que las apariencias sí importan. Debes estar consciente de cómo, incluyendo sin limitación, tus socios, proveedores y vecinos de la comunidad perciben tus acciones y debes evitar actuar de manera que puede ser interpretado como un conflicto con los intereses de Promotora.

Debes evitar cualquier situación que sea o aparente ser un conflicto de interés, y deberás manejarla de manera ética y honesta. Si tienes alguna duda sobre un conflicto de interés, deberá discutirlo con tu superior jerárquico o el director jurídico.

Deberás divulgar de manera oportuna, a los Consejeros Generales de Promotora, cualquier situación que implique o aparente implicar un conflicto de interés. Un conflicto de interés puede ser el resultado de diversas actividades, incluyendo sin limitación las siguientes:

Actividades, Empleos y Cargos Externos

Todos compartimos la responsabilidad de las buenas relaciones de la empresa, especialmente a nivel de la comunidad. Tu disponibilidad para ayudar en actividades civiles, educativas y de beneficencia aportan valor a la empresa y son promovidas por la empresa siempre y cuando esta participación no implique que Promotora, le brinde su respaldo a una de estas organizaciones. Sin embargo, deberás evitar contraer intereses comerciales o participar en ninguna otra actividad fuera de la empresa que:

- Represente una demanda excesiva de tu tiempo y atención y por lo mismo impida que la empresa obtenga tu mejor esfuerzo en el trabajo.
- Cree un conflicto de interés que pudiera interferir con tu juicio imparcial en favor de los mejores intereses de la empresa.

Relaciones con Clientes y Proveedores

Tú y tu familia inmediata deberán evitar invertir o adquirir interés financiero, para beneficio propio, en cualquier organización que cuente con una relación contractual con la empresa o que provea bienes, servicios o ambos a la empresa, cuando esta inversión o interés pueda influir o crear la impresión de influir de forma negativa en tus decisiones durante el ejercicio de tus obligaciones en representación de la empresa.

Empleo de Familiares

Debido a su potencial de generar conflictos o de ser percibidos como conflictos de la índole de favoritismo o conflicto personal ajeno al ambiente de trabajo, no se permite a los empleados trabajar directamente para un pariente o supervisarlo, u ocupar una posición dentro de una misma línea de autoridad en la que un empleado pueda promover o participar en decisiones que representen un beneficio directo para un pariente (por ejemplo: ascenso, salarios, retención, etc.).

Se define como “pariente” a los siguientes: parientes consanguíneos (padres, hijos, hermanos, tíos, sobrinos, etc.); parientes afines (como esposa, hijastros, cuñados, etc.); parejas en unión libre o en concubinato. Si un empleado establece uno de los vínculos mencionados anteriormente, los individuos afectados deberán buscar cambiar su relación de reporte en la empresa. Los empleados son responsables de reportar inmediatamente dichas relaciones a sus supervisores.

Relaciones con Gobierno y Funcionarios Públicos

Como empleado de Promotora, ocasionalmente deberás contactar a funcionarios de gobierno o de organismos regulatorios para mantenerlos informados acerca de nuestras operaciones y nuestra posición en ciertos asuntos. Tú eres responsable de estos contactos y debes entender y obedecer las leyes que rigen las actividades de cabildeo y los requerimientos de reporte. Deberás también estar familiarizado con las reglas específicas determinadas por las agencias individuales u otros organismos de gobierno.

En varias instancias, es inapropiado tener contacto con los funcionarios públicos acerca de asuntos pendientes de consideración, esto se debe a que ese contacto podría influir inapropiadamente o puede dar la impresión de querer influir en la decisión. Deberás conservar la imparcialidad del proceso al limitar el contacto con funcionarios públicos acerca de un asunto pendiente, a las audiencias o procedimientos formales o cuando se dé en respuesta una solicitud específica del funcionario público o de la instancia correspondiente.

Actividad Política del Empleado

Te alentamos a involucrarte en asuntos civiles y a participar en el proceso político. Esta es una forma en la que todos podemos ser buenos ciudadanos y contribuir significativamente a nuestra comunidad. Sin embargo, cualquier actividad política que realices por decisión propia deberá llevarse a cabo estrictamente de manera privada e individual y nunca en representación de la empresa.

Regalos y Entretenimiento

Los regalos y el entretenimiento para personas con las que hacemos negocios pueden ser una valiosa manera para que Promotora, mantenga y establezca buenas relaciones de trabajo. Debemos basar nuestra relación con los proveedores, clientes y terceros en decisiones sensatas y tratos justos. A pesar de que los regalos y el entretenimiento pueden demostrar buena voluntad, también pueden afectar la imparcialidad del receptor o dar una apariencia de imparcialidad. Por lo tanto, Promotora, no alienta a sus empleados a aceptar o brindar regalos o entretenimiento, excepto en circunstancias limitadas.

Cohecho y Corrupción

Tienes la obligación de reportar cualquier actividad de cohecho. Esto incluye reportar actividades sospechosas con quien Promotora, tenga una relación comercial.

Cualquier persona que se vea envuelta en actos de cohecho, soborno o compensación o en comportamientos corruptos o ilícitos será dada de baja permanentemente y podrá estar sujeta a las consecuencias legales que esto implique. Para ello contamos con las políticas anti fraude y anticorrupción que describen las reglas de lo que los empleados pueden o no hacer en el desempeño de sus obligaciones.

Información Confidencial

Es tu responsabilidad mantener la confidencialidad de la información que hayas obtenido durante tu empleo en Promotora, y deberás cumplir con todos los requerimientos de privacidad y protección de la información. No vendemos esta información a nadie y esperamos que todos aquellos con los que hacemos negocios le impongan una protección similar. Asimismo, en la medida en que tu trabajo te requiera tener “información privilegiada” de alguna emisora de valores, estarás sujeto a todas las restricciones previstas en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la obligación de operar con dichos valores, no recomendar operaciones con los mismos y no transmitir dicha información a otras personas, salvo por los casos de excepción previstos en dicha ley. Promotora, buscará establecer mecanismos institucionales y, de ser necesario, barreras físicas o procedimentales que aseguren que la información privilegiada que esté a disposición de algunas de sus áreas de trabajo no se encuentre, directa o indirectamente, al alcance de aquéllas otras que, de tener dicha información, pudieran infringir la normatividad en materia de información privilegiada

La Información Confidencial y Privada de la Empresa sólo podrá ser divulgada a personas externas que deban conocerla, como en el caso de motivos de negocios. Por lo tanto, no deberás:

- Discutir la Información Confidencial y Privada de la Empresa con personas ajenas a la empresa, ni siquiera con tu familia.
- Adquirir Información Confidencial y Privada de la Empresa a través de medios inapropiados.
- Dejar registros o documentos confidenciales en donde puedan ser leídos por terceros.
- Llevarte documentos que contengan Información Confidencial y Privada de la Empresa si sales de Promotora, sin la autorización previa de tu superior.

Promotora, respeta la privacidad de todos los empleados y recopila y mantiene la información personal solamente cuando la ley lo requiere o para fines de la operación efectiva de la empresa.

Protegemos la información personal y limitamos su acceso y cumplimos con todos los requerimientos legales para la protección de la privacidad y la información.

Antes de divulgar la Información Confidencial y Privada de la Empresa, deberás obtener la aprobación del miembro del equipo de ejecutivo de líderes responsable de ella. Además, antes de divulgar dicha información, la persona física o moral que reciba la información deberá firmar un acuerdo de confidencialidad con la empresa.

La información interna solo deberá ser divulgada entre personas dentro de Promotora, únicamente cuando sea estrictamente necesario, como en el caso de fines de negocio. Deberás tener cuidado para que esta información no sea divulgada innecesariamente o de manera no intencional, esto incluye la destrucción o eliminación adecuada de los documentos que contengan dicha información.

TRÁFICO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Durante el desempeño de tus actividades en Promotora, ciertas transacciones, incluyendo sin limitación, financiamientos, fusiones, adquisiciones y otras, podrán exponerte a información material no pública (información privilegiada) de alguna empresa.

A menos que se requiera para realizar sus responsabilidades laborales regulares y se encuentren dentro de su alcance, ningún empleado, funcionario o director podrá divulgar información no pública relacionada con el negocio, las operaciones y/o la condición financiera, previamente a la divulgación pública de dicha información por parte de la empresa, sin la autorización de la Dirección de Finanzas o la Dirección Legal de Promotora.
La información interna deberá ser divulgada entre personas dentro de Promotora, únicamente cuando sea estrictamente necesario, como en el caso de fines de negocio. Deberás tener cuidado para que esta información no sea divulgada innecesariamente o de manera no intencional, esto incluye la destrucción o eliminación adecuada de los documentos que contengan dicha información.

Está prohibido a todos los empleados, funcionarios y directores realizar transacciones bursátiles que involucren acciones de cualquier empresa afectada mientras se encuentren en posesión de información no pública.

La violación de la Ley del Mercado de Valores en estos aspectos podría resultar en una acción penal.

ENTREGA DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO INVERSIONISTA

La eficiencia de un mercado bursátil depende en gran medida de la calidad de la información que se hace pública, así como de la amplitud y oportunidad con la cual se divulga. Por ello, Promotora, deberá: divulgar oportunamente y de manera amplia en el mercado la información periódica y sobre eventos relevantes que pueda influir en el precio de los valores de los vehículos que administre, en la toma de decisiones por parte del público inversionista; abstenerse de difundir rumores o información que distorsione el proceso de formación de precio o que pueda afectar la toma de decisiones por parte de los inversionistas; y contar con sistemas de información eficientes.

PROPIEDAD INTELECTUAL Y CUMPLIMIENTO DE DERECHO DE AUTOR

Promotora, reconoce y respeta los derechos individuales de propiedad de terceros y cumplirá con sus obligaciones éticas y legales en materia de uso de propiedad intelectual. Promotora, se reserva todos los derechos sobre cualquier propiedad intelectual, incluyendo, sin limitación, patentes, marcas registradas, y derechos de autor, que hayan sido desarrollados por un director, funcionario, o empleado durante un horario pagado por la empresa o mediante el uso de recursos de la empresa durante el tiempo de su empleo.

Las leyes internacionales del derecho de autor prohíben el uso o distribución inadecuada de material protegido, sin el permiso de su propietario. Estas restricciones aplican a materiales escritos, incluyendo aquellos descargados del internet, así como software computacional. La creación de copias no autorizadas de material protegido por derechos de autor puede resultar en violaciones civiles y/o penales. Las violaciones pueden tener como resultado la imposición de sanciones civiles y penales para Promotora, y sus empleados.

En la mayoría de los casos, la empresa es la propietaria de la licencia de uso del software computacional, otorgada por el desarrollador de dicho software, por lo tanto, el software y la documentación relacionada no son propiedad de Promotora. A menos que el desarrollador del software lo autorice, no tenemos el derecho de reproducir o copiar el software o la documentación relacionada.

Promotora, cumplirá con las leyes del derecho de autor y los acuerdos de licencia de software. Si tienes alguna pregunta o necesitas orientación para la interpretación de una ley o acuerdo de licencia, debes contactar a un miembro del departamento legal.

COMPETENCIA ECONÓMICA

La política de Promotora, es cumplir con todas las leyes relativas a competencia económica. El propósito de dichas leyes es asegurar la continuidad de una economía libre y competitiva. Estas leyes prohíben cualquier acuerdo o combinación entre los competidores que pudiera tener el efecto de restringir el comercio de manera irrazonable.

No deberás tomar parte en actos ilegales anticompetitivos, incluyendo acuerdos para fijar precios, manipular o dividir los mercados, limitar la producción o de alguna otra manera restringir la competencia injustamente.

PRÁCTICAS CONTABLES Y GESTIÓN DE REGISTROS CONTABLES

La integridad de los libros y registros de Promotora, es crucial para sus operaciones y para mantener la confianza de nuestros empleados, accionistas y otras partes interesadas, por esto, nuestros sistemas contables y de reporte deben ser valorados en todo momento. Es tu responsabilidad asegurar que los registros de la empresa y las cuentas a tu cuidado sean precisos y estén respaldados. Todas las transacciones deberán asentarse, clasificarse y resumirse adecuadamente de acuerdo con las políticas internas establecidas, que cumplen con los principios de contabilidades generalmente aceptadas y todas las leyes y disposiciones aplicables. Todas las cuentas deberán estar identificadas claramente en nuestros libros y en los registros, a nombre de la razón social correspondiente.

Los registros de la empresa incluyen, sin limitación, reportes de gastos, reportes financieros y de operaciones, estimaciones de costos, asientos contables, registros de operaciones, contratos, etc.

Por ningún motivo se deberán asentar registros falsos o engañosos en los libros y registros de Promotora. Cualquier pago realizado o recibido por Promotora., deberá asentarse oportunamente y adecuadamente en nuestros libros. No se deberá aprobar ningún pago a nombre de Promotora., sin la documentación de soporte adecuada, ni deberá ser realizado con la intención o en el entendimiento de que alguna parte de ese pago pudiera ser usada para fines ilícitos.

Los funcionarios de finanzas y contabilidad y el personal tienen una especial responsabilidad fiduciaria de asegurar que las prácticas contables y financieras coadyuven a la divulgación completa, justa, precisa, oportuna y clara de la situación financiera de la empresa y los resultados de las operaciones.

CONTROLES INTERNOS Y PROTECCIÓN DE ACTIVOS

Los procedimientos y políticas internos de Promotora, describen los controles internos del negocio, diseñados para protegernos de actividades fraudulentas en el manejo de los activos, documentos y otras áreas de la empresa que tengan potencial de sufrir alguna falta de conducta abordada en este Código.

Tienes la responsabilidad de entender y apegarte a los controles internos descritos en el Código y todas las políticas y procedimientos asociados. Si eres testigo o confiscas documentos en los que los controles internos hayan sido evadidos, o ignorados, o te preocupa la efectividad de los controles internos establecidos, deberás reportar esto a tu superior jerárquico o el director jurídico.
Tienes la responsabilidad de proteger los activos de le empresa. El robo, el descuido y el desperdicio tienen un impacto directo en el éxito de las operaciones. Por lo tanto, debes:

- Salvaguardar los activos contra daños, desperdicio, pérdida, uso incorrecto y robo.
- Desechar los activos de acuerdo con las políticas establecidas y la aprobación adecuada. Los activos de la empresa, como computadoras, teléfonos, teléfonos celulares, copiadoras, facsímiles, son para uso de la empresa. El uso limitado de estos activos para fines personales es aceptable, siempre y cuando el uso no interfiera con tus responsabilidades laborales, cause costos adicionales excesivos y cumpla con las leyes y disposiciones vigentes y las políticas de la empresa.

Promotora, se reserva el derecho de examinar y revisar la propiedad de la empresa y la del empleado que se encuentre en las instalaciones de la empresa. Esto incluye tener acceso a discos duros de computadoras y otros medios de almacenamiento de datos, monitorear y/o leer correos electrónicos, monitorear la actividad en Internet y escuchar correos de voz, así como otras actividades relacionadas con el monitoreo y captura de comunicaciones electrónicas. No existen expectativas de privacidad en el uso de los sistemas de cómputo de la empresa. Las comunicaciones realizadas a través de sistemas y dispositivos que pertenecen a la empresa pueden ser presentadas en demandas legales o como consecuencia de una orden judicial.

INVESTIGACIONES Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Todos los empleados tienen la responsabilidad de cumplir con el Código y de reportar oportunamente cualquier violación o conducta conocida que sea poco ética o ilegal, a sus superiores jerárquicos. Las violaciones reportadas se investigarán de la manera más confidencial posible y se llevarán a cabo las acciones pertinentes según lo estipulado. Promotora, requiere que todos los empleados cooperen totalmente y de buena fe con las auditorías e investigaciones.

La violación del Código es motivo de acción disciplinaria que puede llegar hasta la terminación de la relación laboral. Además, Promotora, podría llevar a cabo acciones civiles o penales contra quienes realicen dichas violaciones. Adicionalmente, si tú realizas una acusación que sabes es falsa, o brindas información que sabes es falsa durante una investigación, estarás sujeto a acción disciplinaria que puede llegar hasta la terminación de la relación laboral. Promotora, prohíbe las represalias contra cualquiera que reporte una violación ética o de asuntos del negocio, ya sea sospechada o conocida, o que provea información veraz durante una investigación. Tomar represalias en contra de cualquiera es motivo de acción disciplinaria que puede llegar hasta la terminación de la relación laboral.

Seguridad

VIOLENCIA EN EL LUGAR DE TRABAJO

Promotora, no tolerará ningún tipo de violencia en el lugar de trabajo por parte o en contra de nuestros empleados. La violencia en el trabajo incluye, sin limitación, acoso, acecho, violencia física, uso de cualquier tipo de arma y amenaza directa o indirecta de violencia física dirigida a cualquier empleado, contratista, cliente o proveedor de Promotora.

Cualquier situación potencialmente peligrosa deberá ser reportada de inmediato a tu superior jerárquico. Cualquier tipo de violencia en el lugar de trabajo, ya sea observada o reportada, será tomada en serio e investigada a fondo.

Los reportes de incidentes que aseguren confidencialidad se manejarán adecuadamente y la confidencialidad se mantendrá en la medida de lo posible.

Los infractores confirmados de haber cometido tales actos de violencia se sujetarán al proceso disciplinario de la empresa y a los procedimientos judiciales locales, según sea pertinente.

Emprendimiento, Trabajo en Equipo y Comunidad

EMPRENDIMIENTO

Los emprendedores no sólo tienen grandes ideas, sino también la motivación para hacerlas realidad. Como la buena ética genera buen sentido de negocio, alentamos a nuestra gente a mantener un alto nivel de ética, compromiso personal, innovación, cambio y a la creación de valor a través del tiempo. En un ambiente competitivo debemos mantener nuestra reputación de confiablidad, equidad y respeto al mismo tiempo que desarrollamos y motivamos un equipo de personas y movilizamos recursos humanos, financieros y materiales.

IGUALDAD DE OPORTUNIDADES DE TRABAJO

La política de Promotora es cumplir con las leyes de trabajo, incluyendo las leyes para evitar la discriminación. Estamos comprometidos con brindar a todos los empleados las mismas oportunidades para alcanzar el éxito sin importar, entre otras cosas, raza, color, religión, nacionalidad, género, orientación sexual, estado civil, edad, discapacidad, etc.

TRATO JUSTO Y RESPETO

Estamos comprometidos con la creación y el mantenimiento de un ambiente de trabajo incluyente en el que se reconozcan las aportaciones de cada individuo, en el que todas las personas sean valoradas y respetadas y tengan oportunidad para desarrollar su potencial. Esperamos que tú hagas lo mismo.

DISCRIMINACIÓN Y ACOSO ILÍCITOS EN EL LUGAR DE TRABAJO

Respetar y valorar las diferencias culturales es primordial para mejorar el trabajo en equipo, esto contribuye directamente con el éxito y la competitividad de Promotora. Esperamos que todos los empleados respeten los derechos laborales de los demás a evitar el acoso, la discriminación o las represalias ilícitas cuando realizan su trabajo. No toleraremos el acoso o la discriminación de nuestros empleados o de los empleados de terceros por parte de nuestros empleados.
Si ves o sospechas de la posible existencia de acoso o discriminación en el trabajo o crees que has sido víctima de estos por parte de cualquier empleado o no empleado en la realización de tu trabajo, inmediatamente repórtalo a tu superior jerárquico o al buzón confidencial. Todas las quejas serán investigadas de inmediato en la manera más confidencial posible según las circunstancias. Se tomarán las acciones disciplinarias o remediales adecuadas en las instancias que se tenga el conocimiento que dichas violaciones ocurrieron.

Conclusión

Promotora se apega a los más altos estándares posibles de ética y conducta de negocios, y espera que todos sus empleados se apeguen a esos estándares durante la realización de sus responsabilidades en representación de la empresa. Todos compartimos la responsabilidad de alentar a los empleados a que hagan preguntas, busquen apoyo, expresen sus inquietudes y reporten las sospechas de violaciones a este estándar de conducta.

El buzón confidencial está disponible 24 horas del día, siete días a la semana y 365 días del año, ofreciendo un canal para reportar inquietudes, de manera anónima si así se desea en materia de las áreas cubiertas en este Código y de cualquier otra conducta potencialmente incorrecta.

Política de Remuneraciones de los miembros del Comité Técnico

En la sesión inicial de la Asamblea de Tenedores, de fecha 20 de septiembre de 2022, se aprobaron los planes de compensación para (i) Los Miembros Independientes del Comité Técnico, (ii) así como, por su desempeño como miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas y Sustentabilidad, de conformidad con la sección 4.2 inciso (f)(i) del Fideicomiso Xinfra conforme a lo siguiente:

Miembros Independientes del Comité Técnico

La cantidad de hasta $50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), a cada Miembro Independiente por su participación en cada Sesión del Comité Técnico.

Miembros del Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas y Sustentabilidad

La cantidad de hasta $15,000.00 (quince mil pesos 00/100 M.N.), a cada Miembro Independiente por su participación en cada Sesión del Comité de Auditoría.

La cantidad de hasta $15,000.00 (quince mil pesos 00/100 M.N.), a cada Miembro Independiente por su participación en cada Sesión del Comité de Prácticas y Sustentabilidad.

Los montos anuales de Comité Técnico, Comité de Auditoría y Comité de Prácticas y Sustentabilidad que pagó el Fideicomiso en el último ejercicio fueron:

Descripción	2024
Honorarios Comités	$1,145,000.00

Cifras en pesos

El Administrador Interno es una sociedad sin antecedentes operativos relevantes, por lo que a la fecha del presente Reporte Anual (i) no ha implementado política o programa específico alguno que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de los órganos de gobierno corporativo del Administrador Interno o sus empleados y (ii) ni los miembros del Consejo de Administración ni los directivos relevantes del Administrador Interno han recibido prestaciones de cualquier naturaleza del Fideicomiso o del Administrador Interno (o de una Persona Relacionada del mismo).

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Torreblanca Becerra Acosta María del Mar	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
un año	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
3	
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

García Tamés Alonso Pascual	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2023-04-27	Asamblea Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
un año	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2	
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

Ibañez Cortina Francisco Jesús	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
un año	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
3	
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

Zagal Olivares Adolfo Xavier	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
un año	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
3	
Información adicional	

Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.

De la Cabada Betancourt Margarita María de Guadalupe	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
un año	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
3	
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

No Independientes [Miembro]

Vara Alonso Alfredo	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
un año	Miembro Inicial
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
3	
Información adicional	
Alfredo Vara Alonso. Es el Director General de Xinfra. Cuenta con más de 25 años de experiencia en diferentes empresas y entidades de gobierno. Anteriormente, fue Director General de Banobras, donde administró USD $40,000 millones en activos. Asimismo, en 2014 fundó FHipo, en donde después fungió como CEO, administrando USD $1,500 millones en activos. En 2009 también fundó VACE Partners, la boutique de banca de inversión más exitosa en México.	

Montiel Font Patricial	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Suplente

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
un año	Miembro Inicial Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
3	
Información adicional	
Patricia Montiel forma parte del despacho Montiel Font el cual tiene experiencia de los socios de más de 45 años en derecho corporativo, administrativo y financiero en infraestructura, brinda asesoría especializada a clientes privados y públicos (federal, estatal y municipal) en desarrollo y financiamiento de proyectos de energía, carreteras, transporte y agua.	

Ordaz López Jesús José	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
un año	Miembro Inicial
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
3	
Información adicional	
Jesús José Ordaz López. Funge como el Director General Adjunto de Xinfra, cuenta con 15 años de experiencia en banca de inversión. Anteriormente, fue especialista en M&A en Goldman Sachs, habiendo liderado transacciones de M&A por más de USD $10,000 millones. Ha completado exitosamente emisiones de deuda y financiamientos por más de USD $6,000 millones y emisiones de instrumentos innovadores de capital por más de USD $2,000 millones.	

Sanders Peralta Emilio Alberto	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
un año	Miembro Inicial
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
3	
Información adicional	
Emilio Alberto Sanders Peralta. Director de Operaciones de Xinfra, tiene más de 20 años de experiencia dedicada a la infraestructura y transportes. Fue responsable de la administración del FONADIN, el mayor fideicomiso de infraestructura en México. Anteriormente, fue director de Operación de Bienes Concesionados en Banobras,	

administrando una red de más de 4,500 km e ingresos cercados a USD $2,000 millones al año. Fue el creador del esquema MRO, un esquema APP de operación con pagos sujetos al cumplimiento de estándares incrementando márgenes de rentabilidad.

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Herrera Torres Sully	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-07-04	N/A
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Directora Jurídica
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
4	
Información adicional	
Sully Herrera forma parte del despacho Montiel Font el cual tiene experiencia de los socios de más de 45 años en derecho corporativo, administrativo y financiero en infraestructura, brinda asesoría especializada a clientes privados y públicos (federal, estatal y municipal) en desarrollo y financiamiento de proyectos de energía, carreteras, transporte y agua.	

Sanders Peralta Emilio Alberto	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-07-04	N/A
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Director de Operaciones
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
4	
Información adicional	
Emilio Alberto Sanders Peralta. Director de Operaciones de Xinfra, tiene más de 20 años de experiencia dedicada a la infraestructura y transportes. Fue responsable de la administración del FONADIN, el mayor fideicomiso de infraestructura en México. Anteriormente, fue director de Operación de Bienes Concesionados en Banobras, administrando una red de más de 4,500 km e ingresos cercados a USD $2,000 millones al año. Fue el creador del esquema MRO, un esquema APP de operación con pagos sujetos al cumplimiento de estándares incrementando márgenes de rentabilidad.	

Vara Alonso Alfredo	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**

2022-07-04	N/A
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Director General
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
4	
Información adicional	
Alfredo Vara Alonso. Es el Director General de Xinfra. Cuenta con más de 25 años de experiencia en diferentes empresas y entidades de gobierno. Anteriormente, fue Director General de Banobras, donde administró USD $40,000 millones en activos. Asimismo, en 2014 fundó FHipo, en donde después fungió como CEO, administrando USD $1,500 millones en activos. En 2009 también fundó VACE Partners, la boutique de banca de inversión más exitosa en México.	

Ordaz López Jesús José	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-07-04	N/A
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Director General Adjunto
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
4	
Información adicional	
Jesús José Ordaz López. Funge como el Director General Adjunto de Xinfra, cuenta con 15 años de experiencia en banca de inversión. Anteriormente, fue especialista en M&A en Goldman Sachs, habiendo liderado transacciones de M&A por más de USD $10,000 millones. Ha completado exitosamente emisiones de deuda y financiamientos por más de USD $6,000 millones y emisiones de instrumentos innovadores de capital por más de USD $2,000 millones.	

Nuñez Gardoni Julio José María	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-07-04	N/A
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Director de Inversiones
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2	
Información adicional	
Julio José María Nuñez Gardoni cuenta con más de 12 años de experiencia en finanzas, estructuración, infraestructura y energía. Ha participado en el diseño de proyectos de energía por USD $ 1,000 mm. Anteriormente, encabezó la subdirección de Estructuración de Financiamiento a Proyectos de Energía Renovable en Banobras	

Barrientos Avila Lorena

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2022-07-04	N/A
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Directora de Finanzas
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
4	
Información adicional	
Lorena Barrientos es la Directora de Finanzas de Xinfra, cuenta con más de 15 años de experiencia en finanzas corporativas, tesorería y mercados, ha tenido bajo administración activos por USD$ 20,000 mm; previamente encabezó la Dirección General Adjunta de Mercados y Tesorería de Banobras, administrando más de USD$ 17,500 mm.	

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	67
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	33
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	75
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	25
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	NO

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

A la fecha del presente Reporte Anual, Xinfra no cuenta con algún programa de inclusión laboral; sin embargo, el Administrador Interno podrá implementar programas y/o manuales de inclusión laboral.

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Adolfo Xavier Zagal Olivares	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**

2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
un año	Hombre
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se forma que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

María del Mar Torreblanca Becerra Acosta	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
un año	Mujer
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se forma que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

Francisco Jesús Ibañez Cortina	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
un año	Hombre
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se forma que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

Margarita María Guadalupe De la Cabada Betancourt	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**

un año	Mujer
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se forma que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

Francisco Jesús Ibañez Cortina	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
un año	Hombre
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se forma que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

María del Mar Torreblanca Becerra Acosta	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2022-09-20	Asamblea Inicial
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
un año	Mujer
Información adicional	
Por medio del presente Reporte Anual, se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se forma que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario,según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.	

[425000-NBIS4] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

4) Información financiera del Fideicomiso

a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso

Las siguientes tablas contienen un resumen de la posición financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y sus resultados por los periodos comprendidos del 01 de enero al 31 de diciembre del 2024, 2023 y del 24 de marzo al 31 de diciembre de 2022. Dicha información está calificada en su totalidad por lo descrito en la sección subsecuente "*Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación*" y en los Estados Financieros Auditados adjuntos a este Reporte Anual, y debe leerse en conjunto con dicha sección y los estados financieros.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	2025 [1]	2024	2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo [2]	$1,154,561.3	$719,845.8	$531.0
Otros activos corrientes	12,902.9	6,499.7	414.9
Instrumentos financieros derivados	5,400.1	0.0	0.0
Inversión en entidad promovida	14,792,057.3	9,872,539.5	3,234,457.0
Inversiones en asociadas	41,210.0	0.0	0.0
Otros activos no financieros no circulantes	605.3	0.0	0.0
Total de activo	**$16,006,737.1**	**$10,598,884.9**	**$3,235,402.9**
Pasivo			
Cuentas por pagar	43,045.4	23,036.1	34,023.8
Otras cuentas por pagar	582,720.8	272,085.7	1,190,000.0
Préstamos bancarios	529,475.0	569,150.3	0.0
Instrumentos financieros derivados	31,417.1	9,348.6	0.0
Total de pasivo	**$1,186,658.2**	**$873,620.6**	**$1,224,023.8**
Patrimonio			
Patrimonio	11,336,973.3	6,769,900.7	1,405,166.6
Resultados acumulados	3,509,122.6	2,964,712.2	606,212.5
Otros resultados Integrales acumulados	(26,017.0)	(9,348.6)	0.0
Total de patrimonio	**$14,820,078.9**	**$9,725,264.4**	**$2,011,379.1**
Total de pasivo y patrimonio	**$16,006,737.1**	**$10,598,884.9**	**$3,235,402.9**

[1] A partir del 2025, el Administrador Interno se consolida con el Fideicomiso Xinfra
[2] La cuenta de efectivo y equivalentes agrupa las cuentas de Efectivo y equivalentes restringidas y no restringidas. Así como las corrientes y no corrientes.

Estados de resultados integral

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2025[1]	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Ingresos			
Cambios en el valor razonable de activos financieros	$724,729.5	$2,385,735.2	$454,964.7
Otros ingresos	$2,440.6	$0.0	$0.0
Gastos de operación	0.0	0.0	0.0
Gastos de administración	(110,787.3)	(75,640.1)	(53,070.1)
Utilidad de operación	**616,382.8**	**2,310,095.1**	**401,894.5**
Resultado de financiamiento			
Intereses ganados y otros ingresos financieros	114,304.0	59,604.7	427.0
Gasto por intereses y otros gastos financieros	(95,184.8)	(127,784.5)	0.0
Fluctuación cambiaria	(89,021.1)	116,584.4	0.0
Participación en los resultados de asociadas	(2,070.4)	0.0	0.0
Utilidad neta	**544,410.4**	**2,358,499.7**	**402,321.5**
Otros resultados integrales			
Cambios en el valor razonable e instrumentos financieros	(1,668.4)	(9,348.6)	0.0
Utilidad integral del ejercicio	**$542,742.0**	**$2,349,151.1**	**$402,321.5**

[1] A partir del 2025, el Administrador Interno se consolida con el Fideicomiso Xinfra

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

a) Informe de créditos relevantes del Fideicomiso

El 27 de mayo de 2024, el Fideicomiso celebró como acreditada junto con Promotora MexPac, S.A. de C.V. un contrato de apertura de crédito simple con Banco Mercantil del Norte, S.A. (“Banorte”) por un monto de hasta $700,000,000. Dicho contrato vence el 30 de noviembre de 2033. El crédito devenga intereses a una la tasa TIIEF (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo Compuesta por Adelantado) a plazo de 91 días más un margen de 350 puntos base. El riesgo de tasa de interés es administrado a través del uso de un contrato swap de tasa de interés.

Al 31 de diciembre, el saldo de los préstamos presentados en el estado de posición financiera se integra como sigue:

	2025
Préstamos bancarios	$ 543,896,806
Costos de transacción pendientes de amortizar	(14,421,825)
Total	**$ 529,474,981**

Durante 2025, el interés devengado fue de $70,956,140, los cuales se registran en el Estado de resultados y otros resultados integrales en el rubro de “Gastos por intereses”.

Los costos directamente atribuibles a los préstamos obtenidos se amortizan durante el plazo del crédito. Al 31 de diciembre de 2025, los costos reconocidos en los resultados fueron por un monto de $1,821,704, los cuales se registran en el Estado de resultados y otros resultados integrales en el rubro de “Gastos por intereses”. Durante 2025 se amortizaron $39,508,262.

En resumen, el crédito Banorte establece:

Obligación	Periodicidad
Crédito:	
(a) Sujeto a los términos y a las condiciones convenidos en el Contrato de Crédito el Banorte puso a disposición del Fideicomiso una línea de crédito hasta por la cantidad de $700,000,000.00 (setecientos millones de Pesos 00/100), en cuyo importe no quedan comprendidos los intereses, comisiones y gastos.	Durante la vigencia del contrato
Destino: Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato, el Crédito será destinado para:	
I. Que, junto con recursos propios el Fideicomiso pague el Precio Contingente.	
II. Pagar la Comisión por Estructuración.	
III. Pagar los costos relacionados con cualquier Cobertura de Tasa de Interés.	Durante la vigencia del contrato
IV. Con cargo a la Disposición del Crédito, transferir y aportar al Fideicomiso de Garantía recursos por un monto equivalente al Saldo Objetivo del Fondo de reserva del servicio de la deuda.	
V. Pagar los honorarios y gastos del fiduciario del Fideicomiso de Garantía, del notario del asesor legal externo del Acreditante y, en su caso, otros gastos asociados a la negociación, preparación y formalización del Crédito y el Fideicomiso de Garantía,	
Eventos de Incumplimiento. En caso que ocurra cualquiera de los siguientes eventos, Banorte podrá declarar que un evento de incumplimiento ha ocurrido (cualquier evento que así sea declarado, un "Evento de Incumplimiento") entre otras:	
(a) Si las Co-Acreditadas no pagan puntualmente la suma principal del Crédito, los intereses sobre el mismo o cualesquiera Comisiones, costos o gastos que se causen en virtud del Contrato y demás Documentos del Crédito.	
(b) Si se da por vencido anticipadamente cualquier crédito o préstamo otorgado por el Acreditante, o con cualquier otra institución financiera, incluyendo el vencimiento anticipado de cualquiera de sus obligaciones contractuales contraídas con el Acreditante, o con cualquier subsidiaria de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V.,	
(c) Si las Co-Acreditadas otorgan créditos o préstamos distintos a la Deuda Permitida; o si cualquiera de las Co-Acreditadas o las Sociedades Elegibles contratan Deuda adicional a la Deuda Permitida o refinancian la Deuda Permitida, sin el consentimiento previo y por escrito del Acreditante.	
(d) Que el Administrador Interno no adquiera y aporte al patrimonio del Fideicomiso de Garantía	Durante la vigencia del contrato
(e) Si las Co-Acreditadas utilizan las cantidades dispuestas conforme al Contrato para fines distintos al Destino del Crédito.	
(f) Si, respecto del Administrador Interno ocurre un cambio de Control; o Xinfra remueve o sustituye al Administrador Interno; o el Contrato de Administración.	
(g) Si la asamblea de accionistas del Administrador Interno adopta un acuerdo para llevar a cabo cualquiera de los actos que a continuación se enuncian: reducir su capital social y/o contable, modificar su objeto social, cambiar su giro comercial, entrar en estado de disolución o liquidación, fusión, transformación o escisión, sin el consentimiento previo y por escrito de Banorte.	
(h) Si cualquiera de las Co-Acreditadas, o en general cualquier tercero, ejercitan o tratan de ejercitar derechos o acciones sobre cualquier bien objeto del patrimonio del Fideicomiso de Garantía, y/o su titularidad; o en general, si por cualquiera que fuera la causa, el Acreditante perdiere o viera afectado su lugar y grado de prelación que le deba corresponder en relación al Fideicomiso de Garantía y el Contrato, de conformidad con los términos del Fideicomiso de Garantía, que afecten o que pueda afectar la	

capacidad de pago del Crédito o la capacidad de las Co-Acreditadas para cumplir con sus obligaciones establecidas en este Contrato. (i) Si las Co-Acreditadas otorgan garantías personales o asumen obligaciones contingentes (incluyendo constituirse como obligados solidarios) para garantizar el cumplimiento de obligaciones de terceros, excepto las otorgadas a sus empleados, Subsidiarias o Filiales, o a aquellas empresas con las que se tenga alguna relación patrimonial. (j) Si se lleva a cabo la venta transmisión o afectación de los activos fijos destinados a la conducción de los negocios de las Co-Acreditadas, según corresponda, sin autorización previa y por escrito del Acreditante, o bien, en caso de embargo o Gravamen sobre cualquier parte de sus activos, que pongan en riesgo la conducción de su objeto o el cumplimiento de obligaciones. (k) El incumplimiento por parte de cualquiera de las Co-Acreditadas de cualquier obligación contraídas con otras instituciones financieras con anterioridad a la firma del Contrato, así como el incumplimiento de cualquier otra obligación contraída con frente al Acreditante, o cualquiera de sus Afiliadas, ya sean estas obligaciones presentes o futuras, directas o indirectas, principales o accesorias.	
No modificar los documentos.	Durante la vigencia del crédito
Permitir en todo momento cualquier supervisión	Durante la vigencia del crédito

El contrato de crédito antes descrito cuenta con una cobertura de tasa de interés cobertura de tasa de interés (swap de tasa de interés), Plazo 5 años (vencimiento mayo 2029), Tasa fija 9.95%, Nocional 490 millones de pesos, operación que fue formalizada con Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Lo anterior en cumplimiento a lo establecido en cierto financiamiento celebrado con dicho Banco. La emisora se encuentra al corriente de los pagos de capital e intereses.

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

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación del Fideicomiso

Usted deberá leer el siguiente apartado de manera conjunta con las secciones de este Reporte Anual tituladas “Factores de Riesgo”, “Información Financiera del Fideicomiso”, así como nuestros estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 y las notas relacionadas con los mismos incluidas en cualquier otra sección del mismo.

El Fideicomiso fue constituido el 24 de marzo del 2022, y fue modificado y re-expresado con fecha 17 de junio de 2022 y 22 de junio de 2022. Conforme a la sección 2.5. del Contrato de Fideicomiso, el fin primordial del Fideicomiso es la inversión, directa o indirecta (incluyendo mediante fideicomisos), en acciones o partes sociales representativas del capital social de cualquier persona moral mexicana, residente en México para efectos fiscales, que reúna requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E que resulten aplicables de tiempo en tiempo (cada una, una “Sociedad Elegible”), incluyendo la inversión que el Fiduciario realice en las acciones iniciales.

El Fideicomiso fue constituido en la Ciudad de México y tiene una vigencia que no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Se listó en la Bolsa Institucional de Valores el 30 de junio de 2022, bajo la clave de pizarra “XFRA” 22” y “XFRA 22-2”.

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (CBFEs) (FIBRA-E o Fibra Xinfra) que obtuvo capital por medio de una oferta pública de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles que formen parte del sector de energía e infraestructura en México y que cumplan con ciertos criterios y características, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2025, los certificados emitidos son los siguientes:

Número de Certificados Bursátiles emitidos	Serie	Número de Certificados Bursátiles en circulación	Número de Certificados Bursátiles en tesorería
1,600,000,000	A	679,104,513	920,895,487

100	B	100	-

Al 31 de diciembre de 2024, los certificados emitidos son los siguientes:

Número de Certificados Bursátiles emitidos	Serie	Número de Certificados Bursátiles en circulación	Número de Certificados Bursátiles en tesorería
1,600,000,000	A	421,679,809	1,178,320,191
100	B	100	-

Los CBFEs colocados son los siguientes:

Fecha de emisión	Número de Certificados Bursátiles	Precio de colocación de los Certificados Bursátiles	Monto de los Certificados Bursátiles emitidos
30 de junio de 2022	73,853,250	$20.00	**$1,477,065,000.00**
18 de abril de 2024	347,826,559	$20.00	**$6,956,531,180.00**
2 de junio de 2025	257,424,704	$20.00	**$5,148,494,080.00**

Monto de los certificados en pesos

Para cumplir con el propósito del Fideicomiso, el 30 de junio de 2022, se llevó a cabo la Emisión Inicial en oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (Certificados Bursátiles" o "CBFEs"). El 4 de julio se llevó a cabo liquidación de la oferta pública. Posteriormente, el 18 de abril del 2024, el Fideicomiso llevó a cabo su primera Oferta Subsecuente, siendo esta liquidada el 19 de abril de 2024. La más reciente oferta subsecuente se llevó a cabo el 2 de junio de 2025, siendo liquidada el 4 de junio de 2025.

Comentarios del Administrador con respecto a los resultados del Fideicomiso

En el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso tuvo ingresos por $727,170.1 miles de pesos de los cuales $482,024.8 miles de pesos corresponden al cambio en el valor razonable de los activos financieros y $242,704.8 a dividendos recibidos de las sociedades elegibles; comparado contra los $2,385,735 miles de pesos de ingresos totales de 2024, se observa una contracción del 70%. Por su parte, si se compara contra los $454,965 miles de pesos de ingresos totales en 2023 el incrementó fue de 60%.

Los gastos del Fideicomiso durante ese mismo periodo ascendieron a $110,787.3 miles de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y gastos de emisión de la segunda oferta subsecuente, un incremento de 46% con respecto al ejercicio 2024, año en el que los gastos fueron de $53,070 miles de pesos y que se explican principalmente por los gastos de emisión relacionados con la primera oferta subsecuente. Si se comparan contra el ejercicio 2023 el crecimiento fue de 109% con un monto de $30,539 miles de pesos, en este año no se tuvieron gastos de emisión, lo que explica la variación observada.

A continuación, se muestra la integración de los gastos de administración.

Cifras en miles de pesos

Concepto	2025 [1]	2024	2023
Sueldos y salarios	41,704	0	0
Comisiones por asesoría y administración	0	20,762	8,995
Honorarios	15,486	20,516	3,551
Seguros	29,832	19,987	2,412
Impuestos, derechos y aprovechamientos	8,950	0	0
Honorarios Fiduciarios y representante común	5,370	3,733	1,399
Honorarios Comités	1,145	2,250	1,065
Honorarios por valuación instrumentos financieros	0	1,333	488
Honorarios contables y de auditoria	3,219	1,057	958
Arrendamiento	2,545	0	0
Gastos de mantenimiento y cuotas	876	5,650	597
Otros gastos	1,660	353	199
Servicios administrativos	0	0	33,406
Total	110,787	75,640	53,070

[1] A partir del 2025, el Administrador Interno se consolida con el Fideicomiso Xinfra

Los ingresos y gastos financieros se integran principalmente de ingresos intereses en inversiones en valores, gastos del financiamiento y por la fluctuación cambiaria. Para el periodo del presente reporte ascienden a ($ 69,901.9) miles de pesos a comparación de los $48,404.5 miles de pesos del ejercicio 2024 y los $427 miles de pesos del ejercicio 2023.

La utilidad neta acumulada ascendió a $544,410.4 miles de pesos al finalizar el periodo, explicada principalmente por el cambio en el valor razonable de los activos bajo administración, representando el 75% del total de ingresos del mismo periodo. Por su parte, en el 2024 la utilidad neta acumulada ascendió a $2,349,151miles, representando un 98% del total de ingresos del mismo periodo y 5.8 veces el resultado neto registrado en 2023.

La utilidad neta por CBFE durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 0.80. en 2024 fue de Ps. 5.57 y de Ps.5.45 para el ejercicio 2023.

Resultados de la operación del fideicomiso:

i. Resultados de Operación del Fideicomiso

La siguiente tabla muestra los resultados del Fideicomiso por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre del 2025, 2024 y 2023.

Estados de resultados integral

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2025[1]	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Ingresos			
Cambios en el valor razonable de activos financieros	$724,729.5	$2,385,735.2	$454,964.7
Otros ingresos	$2,440.6	$0.0	$0.0
Gastos de operación	0.0	0.0	0.0
Gastos de administración	(110,787.3)	(75,640.1)	(53,070.1)
Utilidad de operación	**616,382.8**	**2,310,095.1**	**401,894.5**
Resultado de financiamiento			
Intereses ganados y otros ingresos financieros	114,304.0	59,604.7	427.0
Gasto por intereses y otros gastos financieros	(95,184.8)	(127,784.5)	0.0
Fluctuación cambiaria	(89,021.1)	116,584.4	0.0
Participación en los resultados de asociadas	(2,070.4)	0.0	0.0
Utilidad neta	**544,410.4**	**2,358,499.7**	**402,321.5**
Otros resultados integrales			
Cambios en el valor razonable e instrumentos financieros	(1,668.4)	(9,348.6)	0.0
Utilidad integral del ejercicio	**$542,742.0**	**$2,349,151.1**	**$402,321.5**

[1] A partir del 2025, el Administrador Interno se consolida con el Fideicomiso Xinfra

En el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso tuvo ingresos por $727,170.1 miles de pesos de los cuales $482,024.8 miles de pesos corresponden al cambio en el valor razonable de los activos financieros y $242,704.8 a dividendos recibidos de las sociedades elegibles; comparado contra los $2,385,735 miles de pesos de ingresos totales de 2024, se observa una contracción del 70%. Por su parte, si se compara contra los $454,965 miles de pesos de ingresos totales en 2023 el incrementó fue de 60%.

Los gastos del Fideicomiso durante ese mismo periodo ascendieron a $110,787.3 miles de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y gastos de emisión de la segunda oferta subsecuente, un incremento de 46% con respecto al ejercicio 2024, año en el que los gastos fueron de $53,070 miles de pesos y que se explican principalmente por los gastos de emisión relacionados con la primera oferta subsecuente. Si se comparan contra el ejercicio

2023 el crecimiento fue de 109% con un monto de $30,539 miles de pesos, en este año no se tuvieron gastos de emisión, lo que explica la variación observada.

A continuación, se muestra la integración de los gastos de administración

Cifras en miles de pesos

Concepto	2025[1]	2024	2023
Sueldos y salarios	41,704	0	0
Comisiones por asesoría y administración	0	20,762	8,995
Honorarios	15,486	20,516	3,551
Seguros	29,832	19,987	2,412
Impuestos, derechos y aprovechamientos	8,950	0	0
Honorarios Fiduciarios y representante común	5,370	3,733	1,399
Honorarios Comités	1,145	2,250	1,065
Honorarios por valuación instrumentos financieros	0	1,333	488
Honorarios contables y de auditoria	3,219	1,057	958
Arrendamiento	2,545	0	0
Gastos de mantenimiento y cuotas	876	5,650	597
Otros gastos	1,660	353	199
Servicios administrativos	0	0	33,406
Total	110,787	75,640	53,070

[1] A partir del 2025, el Administrador Interno se consolida con el Fideicomiso Xinfra

Los ingresos y gastos financieros se integran principalmente de ingresos intereses en inversiones en valores, gastos del financiamiento y por la fluctuación cambiaria. Para el periodo del presente reporte ascienden a ($ 69,901.9) miles de pesos a comparación de los $48,404.5 miles de pesos del ejercicio 2024 y los $427 miles de pesos del ejercicio 2023.

La utilidad neta acumulada ascendió a $544,410.4 miles de pesos al finalizar el periodo, representando el 75% del total de ingresos del mismo periodo. Por su parte, en el 2024 la utilidad neta acumulada ascendió a $2,349,151 miles, representando un 98% del total de ingresos del mismo periodo y 5.8 veces el resultado neto registrado en 2023.

La utilidad neta por CBFE durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 0.80. en

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

i. Situación financiera, liquidez y recursos de capital del Fideicomiso

Información sobre el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre

(Cifras en pesos mexicanos)

	2025[1]	2024	2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo [2]	$1,154,561.3	$719,845.8	$531.0
Otros activos corrientes	12,902.9	6,499.7	414.9
Instrumentos financieros derivados	5,400.1	0.0	0.0

Inversión en entidad promovida	14,792,057.3	9,872,539.5	3,234,457.0
Inversiones en asociadas	41,210.0	0.0	0.0
Otros activos no financieros no circulantes	605.3	0.0	0.0
Total de activo	**$16,006,737.1**	**$10,598,884.9**	**$3,235,402.9**
Pasivo			
Cuentas por pagar	43,045.4	23,036.1	34,023.8
Otras cuentas por pagar	582,720.8	272,085.7	1,190,000.0
Préstamos bancarios	529,475.0	569,150.3	0.0
Instrumentos financieros derivados	31,417.1	9,348.6	0.0
Total de pasivo	**$1,186,658.2**	**$873,620.6**	**$1,224,023.8**
Patrimonio			
Patrimonio	11,336,973.3	6,769,900.7	1,405,166.6
Resultados acumulados	3,509,122.6	2,964,712.2	606,212.5
Otros resultados Integrales acumulados	(26,017.0)	(9,348.6)	0.0
Total de patrimonio	**$14,820,078.9**	**$9,725,264.4**	**$2,011,379.1**
Total de pasivo y patrimonio	**$16,006,737.1**	**$10,598,884.9**	**$3,235,402.9**

[1] A partir del 2025, el Administrador Interno se consolida con el Fideicomiso Xinfra
[2] La cuenta de efectivo y equivalentes agrupa las cuentas de Efectivo y equivalentes restringidas y no restringidas. Así como las corrientes y no corrientes.

El activo total al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.16,006,737.1 miles, 51% por arriba del periodo anterior y 395% respecto de 2023, incrementos que obedecen principalmente a la adquisición de nuevas sociedades elegibles durante 2024 y 2025.

El pasivo total al cierre del 2025 es de Ps. 1,186,658.2 millones, los cuales presentaron un decremento del 36% contra 2024, y una contracción de 3% contra el 2023. La deuda bancaria se contrató a partir del 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, el total de las inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados es de Ps. 14,792.1 millones, 50% por arriba del año previo y 357% adicional contra 2023, y se integra como sigue:

		2025				
Compañía	**Tipo de inversión**	**Número de acciones o partes Sociales**	**% de participación en el capital**	**Fecha de inversión inicial**	**Inversión a costo**	**Inversión a valor razonable al 31 de diciembre 2025**
Promotora MexPac, S.A. de C.V. [1]	Capital	53,769,696	99.99%	04/07/2022		
Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.[2]	Capital	380,693,198	90.00%	04/07/2022	2,528,069	**3,857,569**
Concesiones Integrales S.A. de C.V. [3]	Capital	25,391,286	25.15%	21/06/2024	1,629,720	**1,722,945**
PemCorp S.A.P.I de C.V. [4]	Capital	100,001	99.99%	19/04/2024	2,603,800	**3,805,526**
Energía del Caribe, S.A. [5]	Capital	53,769,696	99.99%	04/06/2025	2,296,748	**2,867,783**
Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. [6]	Capital	100,001	100.00%	04/06/2025	2,227,323	**2,386,393**
Monarca Energy SPV, S.A. de C.V. [7]	Capital	25,391,286	100.00%	04/06/2025	98,061	**151,840**
Total de portafolio de inversiones					$11,383,720	**$14,792,057**

Cifras en miles de pesos

2024						
Compañía	Tipo de inversión	Número de acciones o partes Sociales	% de participación en el capital	Fecha de inversión inicial	Inversión a costo	Inversión a valor razonable al 31 de diciembre 2024
Promotora MexPac, S.A. de C.V. (1)	Capital	53,769,696	99.99%	04/07/2022	53,770	**46,854**
Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.(2)	Capital	380,693,198	90.00%	04/07/2022	2,549,669	**3,495,254**
Concesiones Integrales S.A. de C.V.	Capital	25,391,286	25.15%	21/06/2024	1,629,720	**2,040,364**
PemCorp S.A.P.I de C.V. (3)	Capital	100,001	99.99%	19/04/2024	2,794,900	**4,290,069**
Total de portafolio de inversiones					$7,028,059	**$9,872,540**

Cifras en miles de pesos

2023						
Compañía	Tipo de inversión	Número de acciones o partes Sociales	% de participación en el capital	Fecha de inversión inicial	Inversión a costo	Inversión a valor razonable al 31 de diciembre 2023
Promotora MexPac, S.A. de C.V. (1)	Capital	53,302,620	99.99%	04/07/2022	53,303	**46,792**
Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.(2)	Capital	380,693,198	90.00%	04/07/2022	2,549,669	**3,187,665**
Total de portafolio de inversiones					$2,602,972	**$3,234,457**

Cifras en miles de pesos

(1) El 4 de julio de 2022, se realizó una inversión en Promotora MexPac, S.A. de C.V. (Mexpac) por $53,302,620.

(2) El 4 de julio de 2022, se realizó una inversión inicial en Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (COBI) por $1,359,668,874. De conformidad con el contrato de compraventa de acciones de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (“Contrato de Compraventa”), el 11 de diciembre de 2023, se reconoció un incremento a la inversión inicial derivado del reequilibrio que otorgó el Gobierno del Estado de Guanajuato por $1,190,000,000.

(3) El 21 de junio de 2024, se realizó una inversión inicial en Concesiones Integrales, S.A. de C.V. por $1,629,720,000.

(4) El 19 de abril de 2024, se realizó una inversión inicial en PempCoprp, S.A.P.I. de C.V. (PempCorp) por $3,041,180,046. Derivado de los avances alcanzados en el proyecto de interconexión, el 7 de enero de 2025, el Fideicomiso y los vendedores de PempCorp acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones Pemp y al contrato de interconexión de fecha 2 de abril de 2024. El 9 de enero de 2025, se pagó a los vendedores de PempCorp la cantidad de 13,424,199.53 dólares, dicho monto se considera como un incremento en la inversión debido a que la interconexión generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros. El 31 de diciembre de 2024, se incrementó la inversión en PempCorp en $272,085,703 y se registró una cuenta por pagar a los vendedores.

(5) El 4 de junio de 2025, se realizó una inversión inicial en Energía del Caribe, S.A. (“EdC”) por $2,424,597,997.

(6) El 4 de junio de 2025, se realizó una inversión inicial en Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. (“Huinalá”) por $2,407,602,103.

(7) El 4 de junio de 2025, se realizó una inversión inicial en Monarca Energy SPV, S.A. de C.V. (“Monarca”) por $176,297,978. Durante el ejercicio 2025, se realizaron reembolsos de capital, por la cantidad de $78,237,200.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el monto del patrimonio contribuido neto de gastos de emisión y reembolsos asciende a $11,336,973,251, $6,769,900,749 y $1,405,166,600, respectivamente, mismo que se integra de la siguiente manera:

Concepto	2025	2024	2023
Saldos al 31 de diciembre año previo	6,769,900,749	1,405,166,600	1,429,666,600
Emisión de certificados bursátiles	5,148,494,080	6,956,531,180	-
Aportación y reversión	-	(1,368,071,840)	-

Gastos de emisión	(116,421,578)	(128,725,191)	-
Reembolso de capital	(465,000,000)	(95,000,000)	(24,500,000)
Saldos al 31 de diciembre del periodo	11,336,973,251	6,769,900,749	1,405,166,600
Numero de CBFEs emitidos en el periodo	257,424,704	347,826,559	-
Numero de CBFEs al final del periodo	679,104,513	421,679,809	73,853,250

Cifras en pesos

Los reembolsos de capital mostrados en el cuadro anterior no disminuyen el número de los certificados bursátiles.

Liquidez y recursos de capital

La liquidez es una medida de nuestra capacidad para satisfacer las necesidades de efectivo potenciales, incluyendo nuestras obligaciones continuas de pagar distribuciones y otras necesidades económicas en general. Nuestras principales fuentes de liquidez provienen de las distribuciones recibidas de nuestras sociedades elegibles.

Nuestra tesorería tiene como objetivo proveer de los recursos necesarios para hacer frente a los requerimientos de capital de trabajo, asegurando una plataforma de liquidez que permita alcanzar nuestros planes de crecimiento.

A la fecha del presente Reporte Anual, no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados. Al cierre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes son en moneda nacional y dólares americanos.

Descripción	2025	2024
Efectivo en bancos moneda extranjera	$437,409.2	$6,425.3
Reportos moneda extranjera	$27,032.7	-
Reportos moneda nacional	$65,965.4	$30,496.0
Efectivo en bancos moneda nacional	$524.7	$216.6
Efectivo y equivalentes de efectivo Restringido	$582,720.8	$640,088.5
Total de Efectivo y equivalentes de efectivo corriente	**$1,113,652.7**	**$677,226.5**
Efectivo y equivalentes de efectivo No corriente	$40,908.7	$42,619.3
Total de Efectivo y equivalentes de efectivo No corriente	**$40,908.7**	**$42,619.3**
Total de Efectivo y equivalentes de efectivo	**$1,154,561.3**	**$719,845.8**

Concepto	2025	2024	2023
Nivel de Apalancamiento	7.4%	8.2%	37.8%

El saldo de los préstamos presentados en el estado de posición financiera se integra como sigue, cabe destacar que en 2023 no se contaba con préstamos.

Concepto	2025	2024
Principal	$538,668.8	$578,177.0
Intereses	$5,228.0	$7,217.0

Total préstamos	$543,896.8	$585,394.0
Gastos de estructuración por devengar	($14,421.8)	($16,244.0)
Total prestamos bancarios	$529,475.0	$569,150.0

Cifras en miles de pesos

Adicionalmente, a estas mismas fechas tampoco cuenta con ningún crédito o adeudo fiscal y se encuentra al corriente en el pago de los impuestos y derechos aplicables.

Respecto de los principales cambios en el balance de la emisora al cierre del 2025 destaca el incremento del valor de las inversiones designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados en el Activo con respecto al cierre 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones a valor razonable se muestran como sigue:

Fecha de inversión	Sociedad Promovida	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
04-jul-22	Concesionaria Bicentenario	$3,857,569	$3,495,254
04-jul-22	Promotora Mexpac (Administrador Interno) (1)	-	$46,853
19-abr-24	PemCorp (2)	$3,805,526	$4,290,069
21-jun-24	Concesiones Integrales (3)	$1,722,945	$2,040,364
05-jun-24	Sociedades Huinalá (4)	$5,406,016	
Total		**$14,792,057**	**$9,872,539**

(1) A partir de 2025, Promotora se registra como una inversión en asociadas
(2) El 19 de abril de 2024, se realizó la adquisición del 100% de las acciones representativas del capital social de Pemcorp, S.A.P.I. DE C.V.
(3) El 21 de junio de 2024, se realizó la adquisición del 25.15% de las acciones representativas del capital social de Concesiones Integrales, S.A. de C.V.
(4) El 4 de junio de 2025, se realizó la adquisición del 100% de Central Generadora Eléctrica Huinalá, S.de R.L. y el 100% de Energía del Caribe, S.A.(Sociedades Huinalá)

Finalmente, cabe señalar que a la fecha del Reporte Anual no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados de la emisora.

Control Interno del fideicomiso:

iii. Control Interno del Fideicomiso

Es competencia de nuestro Comité de Auditoría la aprobación de los lineamientos generales de control interno y de sus revisiones. La administración del Fideicomiso es responsable de instrumentar y vigilar que se cumplan con las normas de control interno a fin de garantizar la integridad, confiabilidad y oportunidad de la información financiera.

El sistema de control interno integral basa su estructura en la delimitación de responsabilidades, autocontrol e independencia de la supervisión operativa.

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

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

Las siguientes tablas contienen un resumen de la posición financiera y los resultados de las sociedades elegibles al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. La información presentada corresponde a cifras auditadas. Promotora Mexpac, S.A. de C.V. se presenta de manera consolidada a partir del 2025 en la información financiera del Fideicomiso Xinfra.

Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.
Estados de Situación Financiera
(Cifras en pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$23,541,136	$25,638,137	$5,923,910
Fondos en fideicomiso	86,651,350	102,705,535	94,446,770
Cuentas por cobrar	3,051,864	5,988,070	8,691,266
Partes relacionadas	-	-	1,709,660
Impuestos por recuperar	7,130,138	16,260,232	16,231,333
Pagos anticipados	521,582	434,789	375,299
Total del activo circulante	**120,896,070**	**151,026,762**	**127,378,238**
Activo no circulante			
Inventario de refacciones	669,793	139,129	849,338
Activo por Derecho de Uso	418,052	-	-
Mobiliario y equipo, neto	88,962	13,194	52,535
Activos intangibles, netos	1,793,406,414	1,448,643,429	1,471,749,128
Crédito Mercantil	19,887,794	-	-
Instrumentos financieros derivados	22,101,552	98,938,396	55,795,588
Total del activo no circulante	**1,836,572,567**	**1,547,734,148**	**1,528,446,589**
Total del activo	**$1,957,468,637**	**$1,698,760,909**	**$1,655,824,827**
Pasivo			
Pasivo a corto plazo			
Deuda a corto plazo	54,078,324	39,000,000	27,750,000
Proveedores y otros pasivos	10,464,860	7,271,657	8,318,816
Pasivo por Derecho de Uso	420,429	-	-
Impuestos por pagar	2,723,506	4,395,062	3,305,956
Partes relacionadas		2,935,808	4,775,881
Total pasivo a corto plazo	**67,687,119**	**53,602,527**	**44,150,653**
Pasivo a largo plazo			
Deuda a largo plazo	1,083,525,799	1,145,182,447	1,143,900,000
Pasivo Neto Por Beneficios Definidos	180,039	-	-
Provisión para mantenimiento mayor	60,012,643	36,202,447	35,307,678
Impuestos diferidos ORI	-	-	-
Total pasivo a largo plazo	**1,143,718,481**	**1,181,384,894**	**1,179,207,678**
Total del pasivo	**$1,211,405,600**	**$1,234,987,421**	**$1,223,358,332**
Capital contable			
Capital social	833,743,186	422,992,442	422,992,442
(Pérdidas) utilidades acumuladas	8,004,875	(23,019,418)	(54,326,409)
Reserva legal	(117,833,938)	8,004,875	8,004,875

Otras cuentas de capital	22,148,914	55,795,588	55,795,588
Total del capital contable	**746,063,037**	**463,773,488**	**432,466,496**
Total del pasivo y capital contable	**$1,957,468,637**	**$1,698,760,909**	**$1,655,824,828**

Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.
Estados de Resultado Integral
(Cifras en pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Ingresos derivados de la explotación del libramiento de Celaya y sus servicios auxiliares	$ 375,042,674	$ 348,383,983	$ 275,837,331
Otros ingresos	2,300,539	6,238,550	1,051,548
Total de ingresos	**377,343,212**	**354,622,533**	**276,888,880**
Gastos de operación	187,210,876	149,771,498	118,391,748
Utilidad de operación	**190,132,336**	**204,851,035**	**158,497,131**
Resultado de financiamiento			
Intereses ganados	6,873,471	42,450,106	43,560,642
Gastos por intereses y otros gastos financieros	(122,037,469)	(164,256,537)	(163,334,836)
Resultado de financiamiento, neto	**74,968,338**	**83,044,604**	**38,722,937**
Otros Gastos	(2,524,160)	(710,208)	(6,800,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	**72,444,178**	**82,334,395**	**31,922,937**
Impuestos a la utilidad	-	-	-
Utilidad o Pérdida neta	**72,444,178**	**82,334,395**	**31,922,937**
Otros resultados integrales			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(76,836,844)	43,142,807	(21,313,474)
IAS 19	(30,419)	77,781	-
Resultado integral del ejercicio	**($4,423,085)**	**$125,554,984**	**$10,609,463**

PEMCORP, S.A.P.I. de C.V.
Estado de situación financiera
(Cifras en dólares de Estados Unidos de América)

	2025	2024	2023
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$20,547,839	$25,576,093	$21,237,802
Cuentas por cobrar	3,483,825	3,005,168	4,828,698
Otras cuentas por cobrar	43,389	43,389	244,252
Impuestos por recuperar	386,589	458,239	2,556,254
Partes relacionadas	-	-	43,895,817
Pagos anticipados	1,575,788	2,241,027	9,395,792
Total del activo circulante	**26,037,430**	**31,323,916**	**82,158,615**
Activo no circulante			
Inventarios de refacciones	6,348,423	6,188,241	6,468,684
Propiedades, planta y equipo, neto	134,344,999	136,168,223	123,086,074
Instrumentos financieros derivados	12,566,148	16,000,588	13,869,091
Pago de prima de instrumentos financieros	13,601,618	14,937,245	-
Activo por impuestos diferidos	-	-	10,438,672

Intangible	76,566,216	80,861,900	-
Crédito mercantil	60,474,485	60,474,485	-
Total del activo no circulante	**303,901,889**	**314,630,682**	**153,862,521**
Total del activo	**$329,939,319**	**$345,954,598**	**$236,021,136**
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Deuda a corto plazo	-	-	6,174,947
Partes relacionadas	-	1,165,919	84,635,733
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,461,233	-	2,078,838
Impuestos por pagar	274,464	227,285	490,614
Total del pasivo a corto plazo	**3,735,697**	**1,393,204**	**93,380,132**
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	198,844,741	196,542,022	146,629,594
Otros pasivos a largo plazo	5,853,822	6,901,273	7,697,050
Beneficios a empleados	883	-	-
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	-	1,554,548
Total del pasivo a largo plazo	**204,699,446**	**203,443,295**	**155,881,192**
Total del pasivo	**$208,435,143**	**$204,836,499**	**$249,261,324**
Capital contable:			
Capital social	214,432,256	220,432,256	20,921,391
Resultados acumulados	(105,494,228)	(95,314,745)	(43,869,943)
Otras cuentas de capital	12,566,148	16,000,588	9,708,364
Total del capital contable	**121,504,176**	**141,118,099**	**(13,240,188)**
Total del pasivo y capital contable	**$329,939,319**	**$345,954,598**	**$236,021,136**

PEMCORP, S.A.P.I. de C.V.
Estado de Resultados
(Cifras en dólares de Estados Unidos de América)

	2025	2024	2023
Ingresos procedentes de contratos con clientes	$ 41,202,845	$ 35,229,867	$ 40,234,975
Costos de operación y mantenimiento	(28,146,894)	(21,297,661)	(24,578,796)
Utilidad bruta	**13,055,951**	**13,932,206**	**15,656,179**
Gastos de operación y generales	(5,218,594)	(5,274,919)	(9,751,872)
Otros ingresos	382,170	399,142	404,347
Utilidad de operación	**8,219,527**	**9,056,429**	**6,308,654**
Resultado de financiamiento			
Ingreso por intereses	388,045	479,565	544,904
Gasto por intereres	(14,176,920)	(11,917,340)	(14,315,413)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(55,820)	(103,400)	319,830
Ganancia en instrumentos financieros	-	16,846,312	4,044,605
Otros gastos financieros	(4,554,315)	(7,331,141)	(8,738,425)
Resultado de financiamiento, neto	**(18,399,010)**	**(2,026,005)**	**(18,144,499)**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**(10,179,483)**	**7,030,424**	**(11,835,845)**

Impuestos a la utilidad		-	(14,599,400)	1,845,801
Pérdida neta		**(10,179,483)**	**(7,568,975)**	**(9,990,044)**
Otros resultados integrales:				
Cambios en el valor razonable de instrumentos	financieros, neto de impuestos diferidos	(3,434,440)	6,292,224	(1,303,162)
Resultado integral del ejercicio		**$(13,613,923)**	**$(1,276,751)**	**$(11,293,206)**

Concesiones Integrales, S.A. de C.V.
Estado de situación financiera
(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$477,947	$696,189	$421,503
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	279,191	323,550	218,912
Inventarios	49,584	52,379	43,301
Pagos anticipados	67,439	126,942	155,748
Total de activo circulante	**874,161**	**1,199,060**	**839,464**
Activo no circulante			
Maquinaria, mobiliario y equipo, neto	130,543	156,233	139,788
Inversión en concesión, neto	3,190,100	2,947,688	1,876,424
Activo por derecho de uso	16,967	17,850	14,387
Inversiones en subsidiarias	-	-	10,695
Impuestos a la utilidad diferido	-	-	135,907
Depósito en garantía	3,295	943	875
Total de activo no circulante	**3,340,905**	**3,122,714**	**2,178,076**
Total del activo	**$4,215,066**	**$4,321,774**	**$3,017,540**
Pasivo			
Pasivo a corto plazo			
Proveedores	162,097	202,737	171,947
Porción circulante de créditos bancarios	59,417	95,988	34,659
Acreedores diversos	2,597	2,562	2,834
Anticipos de usuarios	445,704	380,085	426,991
Cuentas por pagar partes relacionadas	16,385	16,546	403,345
Impuestos por pagar	7,118	7,180	10,535
Impuestos sobre la renta por pagar	-	-	9,648
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	10,301	23,268	19,347
Intereses por pagar	-	-	-
Pasivos por arrendamientos	9,708	9,869	7,990
Total pasivo a corto plazo	**713,327**	**738,235**	**1,087,296**
Pasivo a largo plazo			
Préstamos bancarios	2,071,505	2,120,077	884,288
Dividendos por pagar	0	-	30,021

Pasivos por arrendamientos	8,150	8,769	7,140
Fondo de contingencia	62,025	62,025	56,290
Fondo de renovación de activos	63,792	67,149	70,507
Obligaciones laborales	16,195	14,772	12,723
Total pasivo a largo plazo	2,221,667	2,272,792	1,060,969
Total de pasivo	**$2,934,994**	**3,011,027**	**2,148,265**
Capital contable			
Capital social	100,969	100,970	445,897
Prima en suscripción de acciones	1,368,069	1,368,069	-
Resultados acumulados	(188,966)	(158,292)	423,378
Total de capital contable	**$1,280,072**	**$1,310,747**	**$869,275**
Total de pasivo y capital contable	**$4,215,066**	**$4,321,774**	**$3,017,540**

Concesiones Integrales, S.A. de C.V.
Estado de Resultados
(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Ingresos por servicios	$2,089,237	$2,133,016	$1,910,854
Ingresos por construcción	384,442	1,176,603	223,699
Total de ingresos	**2,473,679**	**3,309,619**	**2,134,553**
Costo por servicios	1,271,999	1,292,553	1,191,342
Costo por construcción	384,442	1,176,603	223,699
Utilidad bruta	**817,238**	**840,463**	**719,512**
Gastos de venta	186,493	203,171	198,272
Gastos de administración	293,112	328,765	293,939
Utilidad de operación	**337,633**	**308,527**	**227,301**
Resultado de financiamiento			
Intereses a cargo	(283,420)	(223,432)	(142,163)
Ingresos financieros, netos	15,678	42,716	2,138
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	380	(622)	333
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**70,271**	**127,189**	**87,609**
Participación en los resultados de subsidiarias	-	-	(130)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**70,271**	**127,189**	**87,479**
Impuestos a la utilidad	-	(183,466)	(34,926)
Utilidad neta del periodo	**$70,271**	**($56,277)**	**$52,553**

SOCIEDADES HUINALÁ
Estado de Situación Financiera Combinado
(Cifras en dólares de Estados Unidos de América)

	2025	2024	2023
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 13,246,889	$ 39,489,341	$ 16,675,021
Cuentas por cobrar	15,334,869	17,224,465	17,224,615

Otras cuentas por cobrar	-	-	2,043,902
Partes relacionadas	-	-	94,945
Impuestos por recuperar	9,980,081	7,299,222	7,083,235
Pagos anticipados	2,268,360	3,218,103	4,508,691
Total del activo circulante	**40,830,199**	**67,231,131**	**47,630,409**
Activo no circulante			
Inventarios de refacciones	3,517,858	3,127,759	3,431,383
Instrumentos financieros derivados	1,300,683	6,756,267	5,525,229
Efectivo restringido	-	-	23,274,402
Depósitos en garantía	45,426,745	30,461,674	
Propiedades, planta y equipo, neto	122,776,703	119,790,220	124,018,891
Activos por derechos de uso	826,093	1,032,616	1,239,139
Otros Activos	55,612	1,942	6,750
Intangible	32,804,408	-	-
Crédito mercantil	46,687,204	-	-
Total del activo no circulante	**253,395,306**	**161,170,478**	**157,495,794**
Total del activo	**$ 294,225,505**	**$ 228,401,609**	**$ 205,126,203**
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Deuda a corto plazo	10,287,200	20,715,257	11,378,929
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	261,369	225,182	192,538
Proveedores y otras cuentas por pagar	4,063,984	4,558,339	5,722,378
Impuestos por pagar	877,046	12,280,324	6,519,581
Partes relacionadas	-	23,378,783	27,132,761
Provisiones	4,117,490	2,668,015	4,985,756
Beneficios directos a los empleados a corto plazo	134,672	122,869	116,743
Total del pasivo a corto plazo	**19,741,761**	**63,948,769**	**56,048,686**
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	123,712,707	64,196,582	75,957,264
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	1,016,484	1,277,853	1,503,035
Pasivo Contingente	47,668,340	-	-
Impuestos sobre la renta diferidos	8,860	939,637	3,597,085
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados	8,392	7,075	4,188
Total del pasivo a largo plazo	**172,414,783**	**66,421,147**	**81,061,572**
Total del pasivo	**$ 192,156,544**	**$ 130,369,916**	**$ 137,110,258**
Capital contable:			
Capital social	117,082,829	23,574,795	23,574,795
Reserva legal	5,202,535	4,655,032	-
Resultados acumulados	(21,517,086)	67,180,041	44,441,151
Otras resultados integrales	1,300,683	2,621,825	-
Total del capital contable	**$ 102,068,961**	**$ 98,031,693**	**$ 68,015,946**
Total del pasivo y capital contable	**$ 294,225,505**	**$ 228,401,609**	**$ 205,126,204**

SOCIEDADES HUINALÁ
Estado de Resultados Combinado
(Cifras en dólares de Estados Unidos de América)

	2025	2024	2023
Ingresos por venta de energía	124,380,651	122,767,939	112,809,276
Costo de ventas	(68,357,923)	(59,200,928)	(57,959,105)
Utilidad bruta	**56,022,728**	**63,567,011**	**54,850,171**
Gastos de operación y generales	(6,388,895)	(15,959,184)	(6,543,915)
Otros ingresos	6,664,661	852,030	1,145,111
Utilidad de operación	**56,298,494**	**48,459,857**	**49,451,367**
Resultado de financiamiento			
Gasto por intereres y otros gastos financieros, neto	(12,791,472)	(10,084,350)	(14,337,564)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	5,389,768	(2,581,300)	429,785
Utilidad por instrumentos financieros	(2,896,461)	1,354,534	3,291,694
Resultado de financiamiento, neto	**(10,298,165)**	**(11,311,116)**	**(10,616,085)**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**46,000,329**	**37,148,741**	**38,835,282**
Impuestos a la utilidad	(5,827,471)	(7,097,240)	(12,706,306)
Pérdida neta	**40,172,858**	**30,051,501**	**26,128,976**
Otros resultados integrales:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros, neto de impuestos diferidos	(1,321,142)	(35,753)	(1,632,953)
Resultado integral del ejercicio	**$ 38,851,716**	**$ 30,015,748**	**$ 24,496,023**

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del Fideicomiso

Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” – IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o “IASB” por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2025.

La preparación de los presentes estados financieros conforme a NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones contables significativos que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos reconocidos, así como la revelación de pasivos contingentes, al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en periodos futuros un ajuste material al valor en libros del activo o del pasivo afectado.

Juicios

Clasificación corriente y no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Estimaciones contables y supuestos materiales

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. El Fideicomiso basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control de. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

Valor razonable de instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es la propiedad de la inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores independientes. La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo. Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de los activos menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año y, (3) indicado por las ventas recientes de activos comparables con un precio real en el mercado.

El valuador utiliza un modelo de valuación que utiliza el enfoque de ingresos, específicamente el modelo DCF (por su nombre en inglés, Discounted Cash Flows)

Valor razonable de los instrumentos financieros

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera.

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023, corresponden al Nivel 3. Se clasifican en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, dado que en la elaboración de los modelos financieros de flujos de efectivo descontados (“DCF” por sus siglas en inglés) se utiliza información que parte de supuestos y estimaciones razonables.

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en entidades promovidas en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

[431000-NBIS4] Personas responsables

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2025, 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 los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. 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.

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 4640, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra XFRA 22 Y 22-2

Sandra Alicia Sirahi Berrueco Alvarado
Delegado Fiduciario

Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

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

El Administrador Interno del Fideicomiso Número 4640

Promotora Mexpac, S.A. de C.V.

Alfredo Vara Alonso

Director General

Lorena Barrientos Ávila

Directora de Finanzas

Sully Herrera Torres

Directora Jurídica

Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía XFRA 22 y XFRA 22-2

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

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria

Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/4640 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico

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

29 de abril de 2026

Declaración del Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

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

C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico

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

30 de abril de 2025

Declaración del Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

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

C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico

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

29 de abril de 2024

Declaración del Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron dictaminados con fecha 15 de marzo 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 otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

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

C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco

Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ev.com/mx

29 de abril de 2026

Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640
Comité Técnico

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

Para los efectos de lo previsto en el artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas se hayan modificado de tiempo en tiempo (en adelante la "CUAE" o las "Disposiciones"), en mi carácter de Auditor Externo Independiente de Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640, (el "Fideicomiso") de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, y apoderado legal de Mancera, S.C. (el "Despacho"), manifiesto bajo protesta de decir verdad de acuerdo con lo estipulado en dicho artículo, lo siguiente:

I. Que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Así mismo, que soy Contador Público con certificación No. 7762 vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y socio del Despacho Mancera, S.C., contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa y cuento con registro vigente número 17046, expedido el 27 de septiembre de 2007, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria y que el Despacho, al que represento cuenta con registro vigente número 01555, expedido el 8 de junio de 1993, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.

II. Que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.

Manifestación del auditor externo independiente de acuerdo con el artículo 37 de la Circular Única de Auditores Externos (CUAE).

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

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

Por último, informo que, la auditoría a la que se hace referencia en el primer párrafo de este documento corresponde al tercer año que he estado a cargo de la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso y que Mancera, S.C. ha prestado durante 4 años servicios de auditoría externa al Fideicomiso, a la fecha de emisión de los estados financieros auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2025.

Suscribe

C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Manifestación del auditor externo independiente de acuerdo con el artículo 37 de la Circular Única de Auditores Externos (CUAE).

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico

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

29 de abril de 2026

Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640

Santa Fe No. 428, Torre I, Piso 5 Oficina 501
Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos
C.P. 05348

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640 incluya en la información anual o reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en la información anual o reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que, al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

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

C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[432000-NBIS4] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):	
Información adicional:	

Estados Financieros (Dictaminados)

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados financieros consolidados

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

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados auditados:

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

Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Piso 3-A, Antara Polanco
Col. Granada 11520,
Ciudad de México

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico del
Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión
en Energía e Infraestructura Número 4640

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640 ("El Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640 al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 consolidados*" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el "*Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)*" ("*Código de Ética del IESBA*") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP")* y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

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

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

1.- Valuación de las inversiones designadas a valor razonable con cambios en resultados

Descripción y porqué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la valuación de las inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultado integral al 31 de diciembre de 2025, debido a que la Administración del Fideicomiso utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo de la valuación de dichas inversiones designadas a valor razonable con cambios en resultados al cierre del año, que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso.

En la Nota 9 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe la política contable sobre las técnicas de valuación y los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de las inversiones designadas a valor razonable con cambios en resultados, así como los saldos al cierre del año.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar las inversiones designadas a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2025, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones.

También evaluamos los supuestos utilizados respecto al reconocimiento de las inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultado integral con base en lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13 “Medición del Valor Razonable” (NIIF 13). Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la evaluación de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria; analizamos la metodología utilizada y los supuestos clave de acuerdo con su complejidad y grado de subjetividad que éstos implicaron comparándolos contra otra evidencia y comparables de mercado y evaluamos la información disponible que la Administración utilizó, considerando las circunstancias para la determinación del valor de mercado.

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del valor razonable de las inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultado integral, en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025.

2.- Cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra E

Descripción y porqué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría el cumplimiento fiscal del régimen de Fibra E, debido a la importancia que tiene para el negocio dicho cumplimiento para mantener sus operaciones y la complejidad de las reglas fiscales para el cumplimiento de dicho régimen. Dichas reglas fiscales implican el cumplimiento de la Compañía de ciertos requisitos para no perder la condición de Fibra E, estos requisitos incluyen entre otros: la determinación y distribución de al menos el 95% de su resultado fiscal.

En la Nota 13 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describen los requisitos que debe de cumplir el Fideicomiso para seguir siendo parte del régimen de Fibra E.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso mediante la comparación de los importes contables utilizados y evaluamos las partidas fiscales significativas de dicho cálculo, revisamos la documentación por distribución de al menos 95% de su resultado fiscal, e involucramos a nuestros especialistas fiscales para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2025.

También, evaluamos lo adecuado de las revelaciones de la información relativa al cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra E en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025.

Otra información

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha.

  Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

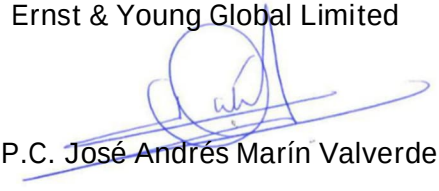
Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en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

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

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

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

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México,
25 de abril de 2026

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	$ 530,931,940	$ 37,137,935
Efectivo y equivalentes de efectivo, restringidos (Nota 6)	582,720,753	640,088,535
	1,113,652,693	677,226,470
Otros activos corrientes (Nota 7)	12,902,923	6,499,684
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	5,400,115	
Total del activo corriente	1,131,955,731	683,726,154
Activo no corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, restringidos (Nota 6)	40,908,656	42,619,299
Otros activos	605,340	-
Inversiones en asociadas (Nota 8)	41,210,015	-
Inversiones designadas a valor razonable (Nota 9)	14,792,057,345	9,872,539,493
Total del activo no corriente	14,874,781,356	9,915,158,792
Total del activo	$ 16,006,737,087	$ 10,598,884,946
Pasivo y patrimonio		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	$ 43,045,370	$ 23,036,057
Otras cuentas por pagar (Nota 9)	582,720,753	272,085,703
Porción circulante préstamos bancarios (Nota 10)	8,285,264	10,255,424
Total del pasivo corriente	634,051,387	305,377,184
Pasivo no corriente:		
Préstamos bancarios (Nota 10)	521,189,716	558,894,835
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	31,417,076	9,348,570
Total del pasivo no corriente	552,606,792	568,243,405
Total del pasivo	1,186,658,179	873,620,589
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido, neto (Nota 12)	11,336,973,251	6,769,900,749
Resultados acumulados	3,509,122,618	2,964,712,178
Otros resultados integrales	(26,016,961)	(9,348,570)
Total del patrimonio	14,820,078,908	9,725,264,357
Total del pasivo y patrimonio	$ 16,006,737,087	$ 10,598,884,946

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados consolidados de resultado integral

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Ingresos:		
Cambios en el valor razonable de inversiones (Nota 14)	$ 724,729,519	$ 2,385,735,195
Otros ingresos	2,440,608	
	727,170,127	2,385,735,195
Gastos de operación:		
Gastos de administración (Nota 15)	(110,787,347)	(75,640,065)
Utilidad de operación	616,382,780	2,310,095,130
Ingresos por intereses y otros ingresos financieros	114,304,041	59,604,683
Gasto por intereses y otros gastos financieros	(95,184,791)	(127,784,516)
Fluctuación cambiaria	(89,021,146)	116,584,378
	(69,901,896)	48,404,545
Participación en los resultados de asociadas, neto de deterioro en la inversión en acciones (Nota 8)	(2,070,444)	-
Utilidad del ejercicio	$ 544,410,440	$ 2,358,499,675
Otros resultados integrales		
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados (Nota 11)	(16,668,391)	(9,348,570)
Utilidad integral del año	$ 527,742,049	$ 2,349,151,105
Utilidad básica por Certificado Bursátil Fiduciario de Inversión en Energía e Infraestructura	$ 0.96	$ 7.40

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

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

(Cifras en pesos mexicanos)

(Nota 12)

	Patrimonio contribuido, neto	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$ 1,405,166,600	$ 606,212,503	$ -	$ 2,011,379,103
Emisión de certificados bursátiles	6,956,531,180	-	-	6,956,531,180
Aportación y reversión	(1,368,071,840)	-	-	(1,368,071,840)
Gastos de emisión	(128,725,191)	-	-	(128,725,191)
Reembolso de capital	(95,000,000)	-	-	(95,000,000)
Utilidad del ejercicio	-	2,358,499,675	-	2,358,499,675
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(9,348,570)	(9,348,570)
Utilidad integral del ejercicio	-	2,358,499,675	(9,348,570)	2,349,151,105
Saldos al 31 de diciembre de 2024	6,769,900,749	2,964,712,178	(9,348,570)	9,725,264,357
Emisión de certificados bursátiles	5,148,494,080	-	-	5,148,494,080
Gastos de emisión	(116,421,578)	-	-	(116,421,578)
Reembolso de capital	(465,000,000)	-	-	(465,000,000)
Utilidad del ejercicio	-	544,410,444	-	544,410,444
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados	-	-	(16,668,391)	(16,668,391)
Utilidad integral del ejercicio	-	544,410,444	(16,668,391)	527,742,049
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 11,336,973,251	$ 3,509,122,618	$ (26,016,961)	$ 14,820,078,908

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	$ 544,410,440	$ 2,358,499,675
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Cambios en el valor razonable de inversiones	(724,729,519)	(2,385,735,195)
Intereses a favor	(114,304,041)	(59,604,683)
Participación en los resultados de asociadas	2,070,444	-
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	95,184,791	127,784,516
Suma	(197,367,885)	40,944,313
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Pagos anticipados	(6,403,239)	(6,084,788)
Otros activos	(605,340)	-
Cuentas por pagar	3,358,000	(1,259,783,937)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(201,018,464)	(1,224,924,412)
Actividades de inversión		
Inversiones designadas a valor razonable	(4,386,161,578)	(4,671,367,122)
Dividendos recibidos de entidades promovidas	242,704,736	97,825,310
Reembolsos de capital de entidades promovidas	216,023,100	593,280,215
Intereses cobrados	114,304,041	59,604,683
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(3,813,129,701)	(3,920,656,914)
Actividades de financiamiento		
Emisión de certificados bursátiles	5,148,494,080	5,588,459,340
Gastos de emisión	(116,421,578)	(128,725,191)
Reembolso de capital	(465,000,000)	(95,000,000)
Préstamos recibidos	-	961,872,848
Préstamos pagados	(39,508,262)	(413,355,379)
Efectivo y equivalentes de efectivo restringidos asociados a préstamos recibidos	1,710,643	(42,619,299)
Intereses sobre préstamos pagados	(78,700,495)	(48,355,500)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	4,450,574,388	5,822,276,819
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	436,426,223	676,695,493
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	677,226,470	530,977
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 1,113,652,693	$ 677,226,470

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

1. Información corporativa

Información corporativa

El Fideicomiso número 4640 (en lo sucesivo, el "Contrato de Fideicomiso", el "Fideicomiso" o "Fibra Xinfra"), fue constituido el 24 de marzo del 2022, y fue modificado y re-expresado con fecha 17 de junio de 2022, 22 de junio de 2022 y 23 de noviembre de 2023. Conforme a la sección 2.5. del Contrato de Fideicomiso, el fin primordial del Fideicomiso es la inversión, directa o indirecta (incluyendo mediante fideicomisos), en acciones o partes sociales representativas del capital social de cualquier persona moral mexicana, residente en México para efectos fiscales, que reúna requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E que resulten aplicables de tiempo en tiempo (cada una, una "sociedad elegible"), incluyendo la inversión que el Fiduciario realice en las acciones iniciales.

El Fideicomiso fue constituido en la Ciudad de México y tiene una vigencia que no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Se listó en la Bolsa Institucional de Valores el 30 de junio de 2022, bajo la clave de pizarra "XFRA" 22" y "XFRA 22-2".

El Fideicomiso es emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (CBFEs) (FIBRA-E o Fibra Xinfra) que obtuvo capital por medio de una oferta pública de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de sociedades elegibles que formen parte del sector de energía e infraestructura en México y que cumplan con ciertos criterios y características, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los certificados emitidos son los siguientes:

2025:

Número de Certificados Bursátiles emitidos	Serie	Número de Certificados Bursátiles en circulación	Número de Certificados Bursátiles en tesorería
1,600,000,000	A	679,104,513	920,895,487
100	B	100	-

2.

2024:

Número de Certificados Bursátiles emitidos	Serie	Número de Certificados Bursátiles en circulación	Número de Certificados Bursátiles en tesorería
1,600,000,000	A	421,679,809	1,178,320,191
100	B	100	-

Los certificados colocados son los siguientes:

Fecha de emisión	Número de Certificados Bursátiles	Precio de colocación de los Certificados Bursátiles	Monto de los Certificados Bursátiles emitidos
2 de junio de 2025 (1)	257,424,704	20	$ 5,148,494,080
18 de abril de 2024 (2)	347,826,559	20	$ 6,956,531,180
30 de junio de 2022(3)	73,853,250	20	1,477,065,000
	100	1	100

(1) El 2 de junio de 2025, se llevó a cabo la tercera emisión en oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (Certificados Bursátiles" o "CBFEs"). El 4 de junio de 2025 se concretó la oferta pública.

(2) El 18 de abril de 2024, se llevó a cabo la segunda emisión en oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (Certificados Bursátiles" o "CBFEs"). El 18 de abril de 2024 se concretó la oferta pública.

(3) Para cumplir con el propósito del Fideicomiso, el 30 de junio de 2022, se llevó a cabo la Emisión Inicial en oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (Certificados Bursátiles" o "CBFEs"). El 4 de julio de 2022 se concretó la oferta pública.

Información relevante

Partes del Fideicomiso 4640:

Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomitente y administrador interno:	Promotora MexPac, S.A. de C.V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los CBFEs.
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva

Las oficinas corporativas del Administrador interno se localizan en Av. Santa Fe No. 428 Piso 5 Torre I, Colonia Santa Fe, C.P. 05348, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

Las oficinas corporativas del Fiduciario se localizan en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 9, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso neto de los pasivos se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos, bienes, derechos y obligaciones, en el entendido, que los activos, bienes o derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso deberán en todo momento estar plenamente identificados:

(i) la aportación inicial;
(ii) los recursos derivados de la primera emisión y de las emisiones adicionales, así como todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del fideicomiso;
(iii) en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E, cualesquier acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, así como los derechos asociados a las mismas (incluyendo los derechos de voto y los derechos a recibir distribuciones de capital relacionadas con dichas sociedades elegibles);
en el entendido, que el fiduciario también podrá ser titular de derechos fideicomisarios en fideicomisos que a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E;
(iv) las inversiones permitidas y cualquier ingreso, interés, rendimiento o cantidad que derive de las mismas;
(v) los CBFEs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos y/o recomprados por parte del propio Fideicomiso en términos de las disposiciones fiscales en materia de Fibra-E y el contrato de fideicomiso;
(vi) cualesquier cantidades obtenidas con motivo de la enajenación, venta o transmisión de acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, o de la enajenación, venta o transmisión de derechos fideicomisarios en fideicomisos que, a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E;
(vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos, afectos o que de otra manera pertenezcan al y/o sean adquiridos por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, así como las obligaciones que asuma el Fiduciario en relación con los fines del fideicomiso, de conformidad con o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso y los demás documentos de la emisión;
(viii) todas y cada una de las obligaciones que el Fiduciario, de tiempo en tiempo, asuma o de cualquier otra forma le sean impuestas por ley o por convenio, de conformidad con o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso y los demás documentos de la emisión; y

4.

(ix) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes o activos descritos en los incisos anteriores, así como todos y cada uno de los costos, intereses o accesorios derivados de o relacionados con las obligaciones o pasivos descritos en los incisos anteriores; incluyendo los montos de resultado fiscal y/o reembolso de capital distribuidos por sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, y los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso, los cuales podrán incluir el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

2. Bases de preparación de los estados financieros y políticas y prácticas contables

Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" – IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o "IASB" por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2024.

La preparación de los presentes estados financieros conforme a NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones y supuestos contables críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso.

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características:

i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones,
ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base al valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en este Fideicomiso de inversión de Energía e Infraestructura, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultado integral.

De conformidad con las IFRS, las subsidiarias que prestan servicios relacionados con sus actividades de inversión son consolidadas por el Fideicomiso.

Los estados financieros consolidados incluyen las cifras del Fideicomiso y de Promotora MexPac, S.A. de C.V. (“MexPac”). MexPac es el Asesor y Administrador del Fideicomiso y presta servicios de asesoría y administración relacionados con las actividades de inversión del Fideicomiso.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo con MexPac se han eliminado en la consolidación.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones significativos se describen en la Nota 4 “Juicios y estimaciones significativos”.

Bases de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros, los cuales son registrados a su valor razonable.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza del Fideicomiso, de su actividad y operaciones de esta.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función el cual tiene como característica fundamental separar los costos de los gastos.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus respectivas notas se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional del Fideicomiso.

3. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros y sus notas fueron autorizados para su emisión el 25 de abril de 2026 por Lorena Barrientos Ávila quien tiene el puesto de Directora de Finanzas. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

4. Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso no tuvo que hacer ningún cambio en sus políticas contables, por los nuevos pronunciamientos, modificaciones o mejoras a las normas, ya que no se ve afectado por dichas modificaciones.

6.

Normas emitidas que todavía no entran en vigencia

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia.

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las "funciones" identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros–Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7

En mayo de 2024, el IASB publicó las Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, Modificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros (las Modificaciones). Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la "fecha de liquidación" y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.

- Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo ("ESG" por su siglas en inglés) y similares

- Aclaraciones sobre lo que incluye el término "características sin recurso" y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.

- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Las Modificaciones entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada sólo en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas.

Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF - Volumen 11

En julio de 2024, el IASB publicó nueve modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas de contabilidad NIIF. Las modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones o cambios para mejorar la congruencia de la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, la NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía de implementación relacionada, la NIIF 9, Instrumentos Financieros, la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y la NIC 7, Estados de Flujos de Efectivo.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho.

5. Resumen de políticas contables significativas

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas, las cuales son aplicadas consistentemente en la preparación de sus estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. Las inversiones están sujetas a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable, tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

El efectivo restringido está asociado al contrato de crédito simple celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., donde el Fideicomiso se obliga a constituir un fondo de reserva de servicio de la deuda, así como efectivo restringido asociado al contrato de compraventa de acciones de PempCorp, S.A.P.I. de C.V., para más detalle ver la nota 6.

Activos y pasivos financieros

Clasificación

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican de la siguiente manera: como activos financieros medidos subsecuentemente a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en ORI y a valor razonable con cambios en resultados.

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en las entidades promovidas, como activos por inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados, la cual se registra en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios subsecuentes en el valor razonable se presentan en el estado de resultados en el rubro cambios en el valor razonable de activos financieros.

Los pasivos financieros se clasifican en la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y obligaciones, cuentas por pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura efectiva

Reconocimiento

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en los estados financieros y/o notas a la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, y para los préstamos bancarios y las cuentas por pagar, se presentan incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto cuando son activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en el estado de resultados, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de la transacción se reconocen como gasto en el estado de resultados.

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

Para fines del reconocimiento posterior, los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos bancarios)

El valor razonable se determina como se describe en la Nota 5. “Riesgos relacionados con instrumentos financieros”.

Bajas

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

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira. Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

Compensación de instrumentos financieros

La compensación de un activo financiero y un pasivo financiero para su presentación en el estado de situación financiera procede sólo cuando:

1. El Fideicomiso tiene un derecho y una obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, por lo que la entidad tiene, de hecho, un activo financiero compensado o un pasivo financiero compensado; y
2. el monto resultante de compensar el activo financiero con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados del Fideicomiso, al liquidar dos o más instrumentos financieros.

Inversión en asociadas

La tenencia accionaria en asociadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, que se incluye en los estados financieros, es la siguiente:

		Porcentaje de tenencia accionaria	
Nombre	Relación	2025	2024
Operadora Libramiento Celaya, S.A. de C.V. (OLIC)	Asociada	50%	50%

(1) EL 4 de julio de 2022, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas celebrada por Promotora Mexpac, se aprobó la adquisición del 50% de las acciones de OLIC, la contraprestación pagada en la misma fecha ascendió a $53,292,630.

10.

Una asociada es una entidad sobre la cual el Fideicomiso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Bajo el método de participación, la inversión en una asociada se reconoce inicialmente a su costo de adquisición. A partir de la fecha de adquisición, el valor en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación del Fidecomiso en los activos netos de la asociada. La plusvalía que se relaciona con la asociada se incluye en el valor en libros de la inversión y se somete a pruebas individuales de deterioro.

El estado de resultado integral refleja la participación del Fideicomiso en los resultados de las operaciones de la asociada. La participación del Fideicomiso en los resultados de la asociada se muestra directamente en el estado de resultado integral fuera de la utilidad de operación.

Después de aplicar el método de participación, el Fideicomiso determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto de la inversión neta que tenga en la asociada. El Fideicomiso determina en cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada o en el negocio conjunto se encuentra deteriorada. Si éste es el caso, la Compañía calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la asociada o del negocio conjunto y su valor en libros, y entonces reconoce este importe en el rubro de “Participación en el resultado del periodo de la compañía asociada, neto de deterioro de inversión” del estado de resultado integral.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como servicios de valuación de instrumentos financieros y auditoría externa. Las otras cuentas por pagar representan la obligación del Fideicomiso con los vendedores de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., debido al pago adicional que tienen que realizar derivado del reequilibrio que les brindo el Gobierno del Estado de Guanajuato, ver más detalle en las notas 9. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses generados por inversiones a plazo se registran en resultados conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se enajena la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

En la cuenta de distribuciones el Fiduciario recibirá montos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos, incluyendo sin limitación, distribuciones de capital, derivados de, o relacionados con, cualesquiera sociedad elegible (incluyendo al administrador interno), o cualesquier otras cantidades que deban ser distribuidas por el Fideicomiso (incluyendo, en su caso, cantidades recibidas en otras cuentas del fideicomiso) cualesquier otros montos que por cualquier otra razón el administrador interno determine que deban ser depositados en dicha cuenta.

Gastos

Todos los gastos del Fideicomiso se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan o cuando se incurran, según corresponda. Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Gastos de administración

Son erogaciones que son indispensables y necesarias para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del Representante Común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente, servicios administrativos, entre otros; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio

El Fideicomiso ha clasificado los CBFEs como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, distribuciones, así como los resultados del periodo.

Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones a los tenedores de los CBFEs en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, para cumplir con las disposiciones fiscales en materia de FIBRA-E, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de CBFEs, cuando menos una vez al año y más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Las distribuciones que deban hacerse a los tenedores de conformidad con los CBFEs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

12.

Obligaciones fiscales

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las disposiciones fiscales en materia de FIBRA-E, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las sociedades elegibles, sus accionistas y los Tenedores de CBFEs, tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el periodo presentado. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar las actividades de operación que no afectaron efectivo neto de los cambios en activos y pasivos de operación, después muestra los flujos de efectivo relacionados a actividades de inversión, posteriormente muestra el aumento o disminución del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo presentado y finaliza con el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fue preparado bajo el método indirecto.

Las cifras que se presentan al 31 de diciembre de 2024 han sido reclasificadas para homologar su presentación con las correspondientes al 31 de diciembre de 2025, en lo relativo al renglón de efectivo y equivalentes de efectivo.

Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

Instrumentos financieros derivados de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

Contabilidad de coberturas

El Fideicomiso utiliza derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés para cubrir su exposición a volatilidad en tasas de interés de referencia de los préstamos recibidos.

Al inicio de la cobertura, el Fideicomiso documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta ("relación de cobertura"), así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar la exposición a los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Fideicomiso cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que el Fideicomiso realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, el Fideicomiso ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

14.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados.

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida en el estado de resultado integral.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida

Clasificación corriente y no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Estimaciones contables y supuestos materiales

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. El Fideicomiso basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control de. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

Valor razonable de inversiones

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es la propiedad de la inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores independientes. La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo. Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de los activos menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año y, (3) indicado por las ventas recientes de activos comparables con un precio real en el mercado.

El valuador independiente utiliza un modelo de valuación que utiliza el enfoque de ingresos, específicamente el modelo DCF (por su nombre en inglés, Discounted Cash Flows)

Riesgos relacionados con los instrumentos financieros

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

16.

Categorías de los instrumentos financieros

	Nivel	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	$ 1,154,561,349	$ 719,845,769
Inversiones designadas a valor razonable	3	14,792,057,345	9,872,539,493
Instrumentos financieros derivados	2	5,400,115	-
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	(*)	(625,766,123)	(295,121,760)
Otras cuentas por pagar			
Préstamos bancarios (porción circulante y largo plazo)	(*)	(529,474,980)	(569,150,259)
Instrumentos financieros derivados	(*)	(31,417,076)	(9,348,570)

(*) El importe presentado en los estados financieros se aproxima a su valor razonable.

Objetivos de la administración de riesgos financieros

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso contempladas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso.

El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la Nota 6 – "Efectivo y equivalentes de efectivo". El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso, como se establece en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones).

Primero a los acreedores y a los tenedores de los certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los tenedores de los certificados están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de los certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio.

Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos de tasa de interés debido al préstamo obtenido con tasa de interés variable. Este riesgo es manejado por el uso de un contrato swap de tasa de interés.

Contrato swap de tasa de interés

De acuerdo con el contrato de swap de tasa de interés, el Fideicomiso acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten al Fideicomiso mitigar las exposiciones al flujo de efectivo sobre el préstamo recibido a tasa de interés variable. El valor razonable del swap de tasa de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período correspondiente y el riesgo de crédito inherente de la contraparte.

18.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera.

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponden al Nivel 2 y 3. Se clasifican en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, dado que en la elaboración de los modelos financieros de flujos de efectivo descontados (“DCF” por sus siglas en inglés) se utiliza información que parte de supuestos y estimaciones razonables.

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en entidades promovidas en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

Descripción	2025	2024
Efectivo en bancos moneda extranjera	$ 437,409,175	$ 6,425,286
Reportos moneda extranjera	27,032,697	-
Reportos moneda nacional	65,965,364	30,496,025
Efectivo en bancos moneda nacional	524,704	216,624
	530,931,940	37,137,935
Efectivo restringido:		
Deutsche Bank Trust Company Americas USD (1)	582,720,753	640,088,535
Total de efectivo y equivalentes de efectivo corriente	$ 1,113,652,693	$ 677,226,470
Efectivo restringido:		
Banco Mercantil del Norte, S.A. (2)	$ 40,908,656	$ 42,619,299
Total de efectivo y equivalentes de efectivo no Corriente	$ 40,908,656	$ 42,619,299
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,154,561,349	$ 719,845,769

(1) Al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con el contrato de compraventa de acciones de Huinalá (“Contrato de Compraventa Huinalá”), en el supuesto de que se cumplan las condiciones suspensivas descritas en dicho contrato, el Fideicomiso se obliga a pagar al vendedor un monto adicional al importe pagado por la compra de las acciones, por un monto de $32,433,377 dólares americanos más sus correspondientes intereses, los cuales se encuentran depositados en Deutsche Bank.

Al 31 de diciembre de 2024, de conformidad con el contrato de compraventa de acciones de PempCorp, S.A.P.I. de C.V. (“Contrato de Compraventa Pemp”), en el supuesto de que se celebre el contrato de interconexión con la Comisión Federal de Electricidad; el Fideicomiso se obliga a pagar al vendedor un monto de $30,681,0000 dólares americanos más sus correspondientes intereses, los cuales se encuentran depositados en Deutsche Bank.

(2) De conformidad con el contrato de crédito simple celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., el Fideicomiso se obliga a constituir un fondo de reserva de servicio de la deuda y mantenerlo durante la vigencia del contrato. La fecha de vencimiento del préstamo es el 30 de noviembre de 2033.

20.

7. Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pagos anticipados se integran como sigue:

a) Pagos anticipados:

Descripción	2025	2024
Pagos anticipados:		
Seguros	$ 7,590,457	$ 5,526,613
Honorarios fiduciarios	932,921	531,559
Honorarios de representación común	417,496	407,887
Licencia ABAX	34,845	33,625
	8,975,719	6,499,684
Otras cuentas por cobrar:		
Garantía forwards – Banco Invex	3,927,204	-
Total	$ 12,902,923	$ 6,499,684

8. Inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la inversión en acciones en la compañía asociada se integra de la siguiente forma:

	2025	2024
Participación en el capital de compañía asociada:		
Operadora Libramiento Celaya, S.A. de C.V. (OLIC)	$ 37,973,402	$ 41,709,078
Deterioro de inversión en acciones de OLIC [(1)]	(3,566,028)	(3,735,676)
Participación en asociada, neto de deterioro	34,407,374	37,973,402
Participación en los resultados de la asociada al inicio del año	5,307,057	5,652,243
Participación en el resultado del periodo	1,495,584	1,554,814
Dividendos cobrados	-	(1,900,000)
Total de participación en los resultados de asociadas	6,802,641	5,307,057
Inversión en asociada	$ 41,210,015	$ 43,280,459

Los requerimientos de la NIC 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con la NIC 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con NIC 36, en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

9. Inversiones designadas a valor razonable

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el total de las inversiones a valor razonable es de $14,792,057,345 y $9,872,539,493, respectivamente, y se integra como sigue:

Compañía	Tipo de inversión	Número de acciones o partes Sociales	% de participación en el capital	Fecha de inversión inicial	Total de inversión a costo al 31/12/2025	Total de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2025	2024
Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. [1]	Capital	380,693,198	90%	04/07/2022	$ 2,528,068,874	$ 3,857,569,343	$ 3,495,254,098
PempCorp, S.A.P.I. de C.V. [2]	Capital	100,001	99.95%	19/04/2024	2,603,799,634	3,805,526,197	4,290,068,750
Concesiones Integrales, S.A. de C.V. [3]	Capital	25,391,286	25.15%	21/06/2025	1,629,720,000	1,722,945,365	2,040,068,750
Energía del Caribe, S.A. [4]	Capital	53,769,696	99.99%	4/06/2025	2,296,747,980	2,867,783,390	-
Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. [5]	Capital	100,001	100.00%	4/06/2025	2,227,323,215	2,386,393,013	-
Monarca Energy SPV, S.A. de C.V. [6]	Capital	25,391,286	100.00%	4/06/2025	98,060,778	151,840,037	-
Promotora MexPac, S.A. de C.V.	Capital	53,769,696	99.99%	04/07/2022	-	-	46,853,004
Total del portafolio de inversiones					$ 11,383,720,481	$ 14,792,057,345	$ 9,872,539,493

(1) El 4 de julio de 2022, se realizó una inversión inicial en Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (“COBI”) por $1,359,668,874. De conformidad con el contrato de compraventa de acciones de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (“Contrato de Compraventa COBI”), el 11 de diciembre de 2023, se reconoció un incremento a la inversión inicial derivado del reequilibrio que otorgó el Gobierno del Estado de Guanajuato por $1,190,000,000.

Durante el ejercicio 2025, se realizaron reembolsos de capital, por la cantidad de $21,600,00.

(2) a) El 19 de abril de 2024, se realizó una inversión inicial en PempCorp, S.A.P.I. de C.V. (“PempCorp”) por $3,041,180,046. Derivado de los avances alcanzados en el proyecto de interconexión, el 7 de enero de 2025, el Fideicomiso y los vendedores de PempCorp acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones Pemp y al contrato de interconexión de fecha 2 de abril de 2024.

b) El 9 de enero de 2025, se pagó a los vendedores de PempCorp la cantidad de USD$13,424,200 dólares, dicho monto se considera como un incremento en la inversión debido a que la interconexión generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros. El 31 de diciembre de 2024, se incrementó la inversión en PempCorp en $272,085,703 y se registró una cuenta por pagar a los vendedores.

c) Al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con el contrato de compraventa de acciones de Huinalá (“Contrato de Compraventa Huinalá”), en el supuesto de que se cumplan las condiciones suspensivas descritas en dicho contrato, el Fideicomiso se obliga a pagar al vendedor un monto adicional al importe pagado por la compra de las acciones, por un monto de $582,720,753 (USD32,433,377), más sus correspondientes intereses, los cuales se encuentran depositados en Deutsche Bank.

d) Durante el ejercicio 2025 y 2024, se realizaron reembolsos de capital, por la cantidad de $116,185,900 y $593,280,215, respectivamente.

(3) El 21 de junio de 2024, se realizó una inversión inicial en Concesiones Integrales, S.A. de C.V. (“Concesiones”) por $1,629,720,000.

(4) El 4 de junio de 2025, se realizó una inversión inicial en Energía del Caribe, S.A. (“EdC”) por $2,424,597,997.

(5) El 4 de junio de 2025, se realizó una inversión inicial en Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. (“Huinalá”) por $2,407,602,103.

(6) El 4 de junio de 2025, se realizó una inversión inicial en Monarca Energy SPV, S.A. de C.V. (“Monarca”) por $176,297,978. Durante el ejercicio 2025, se realizaron reembolsos de capital, por la cantidad de $78,237,200.

A continuación, se muestra un resumen de los movimientos en cada una de las inversiones en las que el Fideicomiso tiene control al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Compañía	COBI	Mexpac	PempCorp	Concesiones Integrales	EdC	Huinalá	Monarca	Total
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2023	$ 3,187,664,636	$ 46,792,362	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 3,234,456,998
Movimientos del año:								
Inversión inicial	-	-	3,041,180,046	1,629,720,000	-	-	-	4,670,900,046
Reembolsos de capital	-	-	(593,280,215)	-	-	-	-	(593,280,215)
Inversión adicional [1]	-	-	272,085,703	-	-	-	-	272,085,703
Inversión adicional [2]	-	467,076	-	-	-	-	-	467,076
Cambio por valuación de activos financieros	307,589,462	(406,434)	1,570,083,216	410,643,641	-	-	-	2,287,909,885
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2024	3,495,254,098	46,853,004	4,290,068,750	2,040,363,641	-	-	-	9,872,539,493
Movimientos del año:								
Inversión inicial	-	-	-	-	2,296,747,980	2,227,323,215	176,297,978	4,700,369,173
Reembolsos de capital	(21,600,000)	-	(116,185,900)	-	-	-	(78,237,200)	(216,023,100)
Cambio por valuación de activos financieros	383,915,245	-	(368,356,653)	(317,418,276)	571,035,410	159,069,798	53,779,259	482,024,783
Reclasificación	-	(46,853,004)	-	-	-	-	-	(46,853,004)
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2024	$ 3,857,569,343	$ -	$ 3,805,526,197	$ 1,722,945,365	$ 2,867,783,390	$ 2,386,393,013	$ 151,840,037	$ 14,792,057,345

(1) Derivado de los avances alcanzados en el proyecto de interconexión, el 7 de enero de 2025, el Fideicomiso y los vendedores de PempCorp acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones Pemp y al contrato de interconexión de fecha 2 de abril de 2024. El 9 de enero de 2025, se pagó a los vendedores de PempCorp la cantidad de USD $13,424,200 dólares, dicho monto se considera como un incremento en la inversión debido a que la interconexión generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros. El 31 de diciembre de 2024, se incrementó la inversión en PempCorp en $272,085,703 y se registró una cuenta por pagar a los vendedores.

(2) El 18 de abril de 2024, se realizó un aumento de capital a Mexpac por la cantidad de $467,076.

A continuación, se muestran los movimientos de las inversiones designadas a valor razonable durante 2025 y 2024, sin considerar los cambios en el valor razonable:

Compañía	Saldo inicial	Inversiones adicionales	Reembolsos de capital	2025
COBI	$ 2,549,668,874	$ -	$ (21,600,000)	$ 2,528,068,874
PemCorp	2,719,985,534	-	(116,185,900)	2,603,799,634
EdC	-	2,296,747,980	-	2,296,747,980
Huinalá	-	2,227,323,215	-	2,227,323,215
Monarca	-	176,297,978	(78,237,200)	98,060,778
MexPac	53,769,696	-	-	-
Concesiones	1,629,720,000	-	-	1,629,720,000
Total de la inversión a costo	$ 6,953,144,104	$ 4,700,369,173	$ (216,023,100)	$ 11,383,720,481

Compañía	Saldo inicial	Inversiones adicionales	Reembolsos de capital	2024
COBI	$ 2,549,668,874	$ -	$ -	$ 2,549,668,874
MexPac	53,302,620	467,076	-	53,769,696
PemCorp	-	3,313,265,749	(593,280,215)	2,719,985,534
Concesiones	-	1,629,720,000	-	1,629,720,000
Total de la inversion a costo	$ 2,602,971,494	$ 4,943,452,825	$ (593,280,215)	$ 6,953,144,104

d) A continuación, se muestra un análisis de sensibilidad cuantitativo de las inversiones del Fideicomiso, valuadas mediante la metodología de descuento de flujos de efectivo (“DCF”), si los supuestos hubieran tenido un cambio en +- 5% sobre los flujos de efectivo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, dicho valor razonable sería como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025		
	Tasa de descuento	
-5%	utilizada%	+5%
$ 14,052,454,478	$ 14,792,057,345	$ 15,531,660,212

Al 31 de diciembre de 2024		
-5%	Tasa de descuento utilizada%	+5%
$ 9,378,912,518	$ 9,872,539,493	$ 10,366,166,468

24.

10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024, los préstamos bancarios se integran como sigue:

	2025	2024
Banco Mercantil del Norte, S.A.		
Contrato de crédito simple de fecha 27 de mayo de 2024 por un monto de $700,000,000, con intereses pagaderos trimestralmente, calculados a una tasa variable que resulta de adicionarle 350 puntos base a la tasa TIIEF (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo Compuesta por Adelantado) a plazo de 91 días.		
Este préstamo es pagadero mediante amortizaciones semestrales y tiene un vencimiento en noviembre de 2033.	$ 543,896,806	$ 585,393,789
El crédito se encuentra garantizado con los CBFEs de intercambio emitidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso de garantía 5598, así como con el fondo de reserva de servicio de la deuda.		
Costos de transacción pendientes de amortizar	(14,421,826)	(16,243,530)
Total		
Menos: Porción a corto plazo de préstamos bancarios a largo plazo	(8,285,264)	(10,255,424)
Préstamos bancarios con vencimiento a plazo mayor de un año (a largo plazo)	$ 521,189,716	$ 558,894,835

(1) El destino de este préstamo fue para la liquidación del precio contingente derivado del reequilibrio financiero de COBI.

Los préstamos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, los principales se describen a continuación:

Obligaciones de hacer:

a) Aportación de los CBFEs al Fideicomiso Garantía.
b) El Fideicomiso deberá celebrar un contrato de cobertura.
c) El Fideicomiso deberá constituir el fondo de reserva del servicio de la deuda.

Obligaciones de no hacer:

a) Abstenerse de crear, incurrir, asumir, ni permitir la existencia de cualquier gravamen, con respecto a cualquiera de sus propiedades, bienes e ingresos.
b) Abstenerse de modificar el contrato de Fideicomiso salvo que cuente con autorización previa y por escrito del acreditante.
c) Abstenerse de remover al administrador interno o modificar o dar por terminado el contrato de administración sin contar con autorización previa y por escrito del acreditante.
d) Abstenerse de ser objeto de terminación o extinción.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía ha cumplido con dichos compromisos.

Durante 2025 Y 2024, el interés devengado fue de $70,956,140 y $53,125,963, respectivamente, los cuales se registran en el estado de resultado integral en el rubro de gastos por intereses y otros gastos financieros. Los intereses pagados en 2025 y 2024 ascendieron a $72,944,861 y $45,909,234, respectivamente.

Los costos directamente atribuibles a los préstamos obtenidos se amortizan durante el plazo del crédito. Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024, los costos reconocidos en los resultados fueron por un monto de $1,821,704 y $1,214,470, respectivamente, los cuales se registran en el estado de resultados integral en el rubro de gastos por intereses y otros gastos financieros.

Durante 2024, el Fideicomiso contrató un préstamo con Milal Servicios, S.A. de C.V., SOFOM ENR, por un monto de $291,528,960, dicho préstamo fue pagado en el mismo año. Al 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados y los costos reconocidos en los resultados fueron por un monto de $2,446,266 y $12,198,111, respectivamente, los cuales se registran en el rubro de gastos por intereses y otros gastos financieros.

11. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados es como sigue:

Descripción	2025	2024
Posición activa		
Forward	$ 5,400,115	$ -
Posición pasiva		
Swap	$ (31,417,076)	$ (9,348,570)
Posición neta	$ (26,016,961)	$ (9,348,570)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados reconocidos en otros resultados integrales fue por un importe de $16,668,391 y $9,348,570, respectivamente.

Swap:

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que tiene un préstamo a tasa de interés variables. Este riesgo es administrado por el Fideicomiso con el uso de un contrato de swap de tasa de interés.

26.

A continuación, se detalla el capital nocional y los términos restantes del contrato swap de tasa de interés vigente al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Al 31 de diciembre de 2025:

Contrato vigente que recibe una tasa variable y pagan una tasa fija	Tasa de interés fija promedio contratada	Valor nocional del capital	Valor razonable
Hasta 5 años	9.95%	$ 490,000,000	$ (31,417,076)
Total		$ 490,000,000	$ (31,417,076)

Al 31 de diciembre de 2024:

Contrato vigente que recibe una tasa variable y pagan una tasa fija	Tasa de interés fija promedio contratada	Valor nocional del capital	Valor razonable
Hasta 5 años	9.95%	$ 490,000,000	$ (9,348,570)
Total		$ 490,000,000	$ (9,348,570)

El 21 de junio de 2024, el Fideicomiso contrató un “Swap” a un plazo de 5 años, por un saldo nocional de $490,000,000.

El Fideicomiso pagará o recibirá la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable, según sea el caso, sobre una base neta.

La tasa variable de los swaps de tasa de interés es la TIIE. El Fideicomiso pagará o cobrará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

El contrato de swap de tasa de interés por medio de los cuales se intercambian los importes de intereses a la tasa variable por importes de intereses a la tasa fija se designa como coberturas de flujo de efectivo con el fin de reducir la exposición del flujo de efectivo del Fideicomiso que resulta de las tasas de interés variables del préstamo. El swap de tasa de interés y los pagos de intereses de los préstamos ocurren de manera simultánea y el importe acumulado en el patrimonio se reclasifica a los resultados en el período en que los pagos de intereses a la tasa variable sobre la deuda afectan los resultados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe reclasificado del patrimonio a los resultados del período como un ingreso fue por un importe de $(5,755,634) y $2,508,443, respectivamente, y se presenta en el rubro de Intereses ganados y otros ingresos financieros.

Forward:

De acuerdo al contrato forward de tipo de cambio, el Fideicomiso acuerda fijar, en una fecha futura específica, un tipo de cambio para la conversión de un importe de divisas previamente determinado. Este tipo de contrato le permite al Fideicomiso mitigar la exposición a la volatilidad del mercado cambiario relacionada con obligaciones o flujos en moneda extranjera. El valor razonable del forward de tipo de cambio al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo esperados utilizando las curvas de tasas de interés correspondientes para cada moneda y considerando el riesgo de crédito inherente de la contraparte.

A continuación, se detalla el capital nocional y los términos de los contratos Forward de tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2025.

Contrato vigente que recibe pesos pagan dólares	Fecha vencimiento	Tipo de cambio contratado	Valor nocional del capital		Valor razonable	
Banorte -10857760	02/03/2026	21.29	USD	750,000	$	2,387,438
Banorte – 11308096	02/03/2026	19.0408		250,000		233,513
Banorte - 11308099	14/05/2026	19.1906		1,000,000		947,520
Invex – 115440	13/08/2026	19.40		1,000,000		916,623
Invex - 115439	12/11/2026	19.60		1,000,000		915,021
Total			USD	4,000,000	$	5,400,115

12. Patrimonio

a) El 30 de junio de 2022, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de 100,000,000 CBFEs Serie A y 100 CBFEs Serie B, de los cuales 73,853,250 CBFEs Serie A y 100 CBFEs Serie B fueron colocados a través de oferta pública por un monto de $1,477,065,000.

Derivado de la oferta pública (emisión inicial) y del cumplimiento de las condiciones respectivas, se perfeccionó la adquisición del 90% las acciones de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., por la cantidad de $1,359,668,874 y la adquisición del 99.99% de las acciones de Promotora MexPac, S.A. de C.V., por la cantidad de $53,302,620.

b) El 18 de abril de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la segunda oferta de CBFEs, 347,826,559 CBFEs Serie A fueron colocados a través de oferta pública por un monto de $6,956,531,180. Con fecha 28 de junio de 2024, el Fideicomiso celebró un convenio de cesión de derechos fideicomisarios con Mexpac, en cual Mexpac cede al Fideicomiso la cantidad de 68,403,592 CBFEs por un monto de $1,368,071,840, derivado de esta cesión se compensan las aportaciones para futuros aumentos de capital que había otorgado el Fideicomiso a Mexpac. Los CBFEs cedidos se encuentran aportados como garantía del préstamo con Banorte en el Fideicomiso 5598.

Derivado de la oferta pública (segunda emisión) y en conjunto con recursos del financiamiento contratado por el Fideicomiso, se adquirió (a) el 99.95% de las acciones de PemCorp, (b) el 40% de las acciones de PemCorp Energy, (c) el 25.15% de las acciones e Concesiones Integrales, y (d) se realizó el pago del precio contingente derivado de la autorización del reequilibrio financiero de COBI.

c) El 2 de junio de 2025, el Fideicomiso llevó a cabo la tercera oferta de CBFEs , 257,424,704 CBFEs Serie A fueron colocados a través de oferta pública por un monto de $5,148,494,080.

Derivado de la oferta pública (tercera emisión) y en conjunto con recursos del financiamiento contratado por el Fideicomiso, se adquirió 100% del capital social de Central Generadora Eléctrica Huinalá S. de R.L. de C.V. y el 100% del capital social de Energía del Caribe, S.A.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto del patrimonio contribuido neto de gastos de emisión y reembolsos asciende a $11,336,973,251 y $6,769,900,749, respectivamente, mismo que se integra de la siguiente manera:

Descripción	Valor	Certificados	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura	$20	679,104,513	$ 13,582,090,260	$ 8,433,596,180
Convenio de aportación y reversión [1]	20	(68,403,592)	(1,368,071,840)	(1,368,071,840)
	20	610,700,921	12,214,018,420	7,065,524,340
Gastos de emisión [2]			(282,545,169)	(166,123,591)
Primer reembolso de capital			(10,000,000)	(10,000,000)
Segundo reembolso de capital			(9,000,000)	(9,000,000)
Tercer reembolso de capital			(10,000,000)	(10,000,000)
Cuarto reembolso de capital			(5,500,000)	(5,500,000)
Quinto reembolso de capital			(10,000,000)	(10,000,000)
Sexto reembolso de capital			(35,000,000)	(35,000,000)
Séptimo reembolso de capital			(50,000,000)	(50,000,000)
Octavo reembolso de capital			(105,000,000)	-
Noveno reembolso de capital			(105,000,000)	-
Décimo reembolso de capital			(105,000,000)	-
Décimo prime reembolso de capital			(150,000,000)	-
Total			$ 11,336,973,251	$ 6,769,900,749

(1) Con fecha 28 de junio de 2024, el Fideicomiso celebró un convenio de cesión de derechos fideicomisarios con Mexpac, en cual Mexpac cede al Fideicomiso la cantidad de 68,403,592 CBFEs por un monto de $1,368,071,840, derivado de esta cesión se compensan las aportaciones para futuros aumentos de capital que había otorgado el Fideicomiso a Mexpac. Los CBFEs cedidos se encuentran aportados como garantía del préstamo con Banorte en el Fideicomiso 5598.

(2) Incluye los gastos de la emisión Inicial y emisiones subsecuentes como honorarios por asesorías legales y fiscales, comisiones por colocación y estructuración, honorarios fiduciarios y del representante común. Los gastos de emisión del ejercicio 2025 y 2024 ascienden a $116,421,578 y $128,725,191, respectivamente.

Los reembolsos de capital mostrados en el cuadro anterior no disminuyen el número de los certificados bursátiles.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto total del patrimonio asciende a $14,820,078,908 y $9,725,264,357, respectivamente, mismos que se integran de la siguiente manera:

Descripción	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Patrimonio contribuido, neto	$ 11,336,973,251	$ 6,769,900,749
Resultados acumulados	3,509,122,618	2,964,712,178
Otras cuentas de capital	(26,016,961)	(9,348,570)
Total	$ 14,820,078,908	$ 9,725,264,357

El Fideicomiso no está obligado a realizar distribuciones a los tenedores con fondos distintos a aquellos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Administrador, solo está obligado a distribuir, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del Fideicomiso, del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E. La existencia de fondos en la cuenta de distribuciones del Fideicomiso dependerá del flujo proveniente de las sociedades elegibles respecto de las que el Fideicomiso sea accionista o socio. Ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común ni el Fiduciario, están obligados a realizar pago alguno a los Tenedores de los CBFEs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso. La distribución de un porcentaje menor al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio podría resultar en un incumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no ha realizado distribuciones a los tenedores debido a que al cierre de 2025 se amortizaron pérdidas fiscales y al cierre del 2024 no se obtuvo resultado fiscal.

30.

Durante 2025 y 2024, el Fideicomiso ha realizado reembolsos de capital como sigue:

2025				
Fecha		Monto	Concepto de la distribución a tenedores	Sociedad Elegible de la que provienen los recursos distribuidos a tenedores
20 de marzo de 2025	$	105,000,000	Reembolso de capital	COBI, PempCorp, Concesiones Integrales
22 de mayo de 2025		105,000,000		COBI, PempCorp
21 de agosto de 2025		105,000,000		COBI, PempCorp
21 de noviembre de 2025		150,000,000		COBI, PempCorp, Huinalá, Energía del Caribe, Concesiones Integrales
Total	$	465,000,000		

2024				
Fecha		Monto	Concepto de la distribución a tenedores	Sociedad Elegible de la que provienen los recursos distribuidos a tenedores
15 de marzo de 2024	$	10,000,000	Reembolso de capital	COBI
29 de agosto de 2024		35,000,000		
28 de noviembre de 2024		50,000,000		
Total	$	95,000,000		

12.1 Utilidad básica por Certificado Bursátil Fiduciario de Inversión en Energía e Infraestructura

La utilidad básica por CBFE se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de los CBFEs en circulación al cierre de cada año, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de $0.96 y $7.40, respectivamente.

13. Impuestos

Determinación del resultado fiscal

De conformidad con lo establecido en el artículo 188 de la LISR y en la regla 3.21.2.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal, los fideicomisos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR y en la regla 3.21.2.2, y por lo tanto califiquen como FIBRA-E, deberán determinar su resultado fiscal derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el Título II de la LISR.

El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Administrador y/o el Contador del Fideicomiso, determinará el Resultado Fiscal del Fideicomiso en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E, para lo cual deberán considerar:

(i) como ingreso acumulable: (1) la parte del resultado fiscal que le corresponda de cada sociedad elegible en la que el Fideicomiso mantenga una participación, de acuerdo con su tenencia de acciones o partes sociales promedio en dicho ejercicio fiscal; (2) en su caso, la ganancia diferida por la adquisición de las acciones o partes sociales (y de los activos implícitos) emitidas por las sociedades elegibles; y (3) en su caso, la ganancia por la enajenación de sus acciones; y

(ii) como deducciones autorizadas: (1) los gastos del Fideicomiso que cumplan con los requisitos fiscales aplicables; (2) en su caso, el gasto diferido por la adquisición de las acciones o partes sociales (y de los activos implícitos) emitidas por las sociedades elegibles; y (3) en su caso, la pérdida por la enajenación de sus acciones o partes sociales.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se obtuvo una utilidad fiscal y una pérdida fiscal por $9,618,151 y $17,089,051, respectivamente. Al cierre del ejercicio 2025, el Fideicomiso amortizó pérdidas fiscales por un importe de $9,618,151.

Distribución del resultado fiscal

De igual forma, el Fiduciario deberá distribuir entre los Tenedores de los CBFEs, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo del ejercicio siguiente, cuando menos el 95% del resultado fiscal determinado por el Fideicomiso. Al respecto, el Fiduciario tendrá la obligación de retener a los Tenedores de los CBFEs, el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido, excepto si los Tenedores de dichos CBFEs se encuentran exentos del pago de ISR por este tipo de ingresos, como más adelante se analiza para cada tipo de Tenedor.

Cabe destacar que el Fiduciario quedará relevado de la obligación de retener -siendo el intermediario financiero el obligado a efectuar dicha retención-, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

I. El Fiduciario proporcione a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFEs (el INDEVAL), la información siguiente:

   a) El monto del resultado fiscal que distribuya;
   b) En caso de que distribuya la diferencia entre resultado fiscal del ejercicio y el monto distribuible, la información siguiente:

      1. El monto del resultado fiscal que distribuya.
      2. El impuesto por dicho resultado, pagado por la Fiduciaria por cuenta de los Tenedores.

II. La institución para el depósito de valores (INDEVAL) suministre al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los CBFEs, la información relacionada en la fracción anterior.

III. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los CBFEs, estará a lo siguiente:

a) Retendrá el ISR por el resultado fiscal distribuido aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que se trate del supuesto señalado en el inciso b) de la fracción I anteriormente mencionado, o que distribuya el resultado fiscal a:

1. Los fondos de pensiones o jubilaciones de personal, complementarias a las que establece la Ley del Seguro Social, y de primas de antigüedad, que cumplan los requisitos de las disposiciones fiscales correspondientes.

2. Las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro a que se refiere la LISR.

b) Proporcionará a los Tenedores, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del Tenedor.

c) Presentará ante el SAT, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información contenida en el inciso b) de esta fracción.

Como se puede observar, de conformidad con las Disposiciones Fiscales Vigentes en Materia de FIBRA-E, el Fiduciario del Fideicomiso no se encontrará obligado a efectuar retención alguna de ISR, sino que su obligación será únicamente informar al INDEVAL el monto del resultado fiscal y, en su caso, el ISR pagado por cuenta de los Tenedores sobre el mismo, respecto de la distribución total del periodo que se trate.

Posteriormente, el INDEVAL deberá suministrar dicha información a los intermediarios financieros que tengan en custodia los CBFEs y éstos serán los obligados a efectuar las retenciones correspondientes, cuando resulten aplicables.

Cuenta de capital de aportación

Por otro lado, el Administrador y/o Contador del Fideicomiso llevará una Cuenta de capital de aportación ("CUCA") del Fideicomiso, en la que se registren las aportaciones en efectivo y en bienes que se efectúen en el mismo, así como disminuir los reembolsos de capital que éste efectúe a favor de los Tenedores. La CUCA se actualizará aplicando los efectos de inflación a la fecha de cada reembolso de capital y al cierre del ejercicio.

Dicha CUCA deberá mantenerse de manera global al nivel del Fideicomiso, y no de manera individual por cada fideicomisario. Para tales efectos, se prevé que las distribuciones que deberán disminuir el saldo de la CUCA son todas aquellas que excedan al monto del resultado fiscal distribuido por el Fideicomiso, considerándose que lo primero que se distribuye es resultado fiscal.

Cuando los reembolsos de capital conforme a lo anterior excedan al saldo de la CUCA o éste se agote, el monto del reembolso que no provenga de la citada cuenta será considerado ingreso gravable para los Tenedores de los CBFEs de conformidad con el régimen fiscal que a cada uno le resulte aplicable, como si se tratara de una distribución de resultado fiscal del Fideicomiso. Durante 2025 y 2024, el Fideicomiso realizó reembolsos de capital provenientes del saldo de la CUCA por $465,000,000 y $95,000,000, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la Cuenta de capital de aportación es de $12,299,165,298 y $7,261,353,727, respectivamente.

Recompra de CBFEs

El Fiduciario del Fideicomiso podrá adquirir los CBFEs emitidos por el propio Fideicomiso, siempre que reúna los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, tales como que:

(i) los CBFEs adquiridos no excedan del 5% de los CBFEs liberados.
(ii) los CBFEs adquiridos se recoloquen dentro de un plazo máximo de 1 año, contando a partir del dia de la compra
(iii) los CBFEs sean adquiridos con el resultado fiscal no distribuido por parte del fideicomiso, y
(iv) que la inversión en certificados bursátiles, valores a cargo del Gobierno Federal y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan del 30% del patrimonio del patrimonio del Fideicomiso.

34.

Impuesto al Valor Agregado

Conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, el Fiduciario, a través del Contador del Fideicomiso deberá: (i) calcular y enterar el IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (ii) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (iii) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (iv) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales.

Ni la distribución del resultado fiscal ni la ganancia en la enajenación de los CBFEs se encuentra gravada para efectos del IVA.

14. Cambios en el valor razonable de activos financieros

Los ingresos del Fideicomiso se constituyen por los cambios en el valor razonable de activos financieros, incluyendo los dividendos recibidos de dichos activos financieros.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cambios en el valor razonable de los activos financieros se integran de la siguiente manera:

Concepto	2025	2024
Cambio por valuación de activos financieros	$ 482,024,783	$ 2,287,909,885
Dividendos recibidos de entidades promovidas	242,704,736	97,825,310
Cambios en el valor razonable de activos financieros	$ 724,729,519	$ 2,385,735,195

15. Gastos de administración

Los gastos de administración en 2025 y 2024, que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

Descripción	2025	2024
Sueldos y salarios	$ 41,704,191	$ -
Seguros	29,831,706	19,987,059
Asesoría legal y fiscal	15,486,244	20,515,979
Comisiones por asesoría y administración	-	20,761,877
Impuestos, derechos y aprovechamientos	8,950,224	-
Honorarios Fiduciarios y representante común	5,369,694	3,732,570
Servicios contables, financieros y de auditoría	3,219,368	2,389,646
Arrendamiento	2,544,894	-
Honorarios a Comités	1,145,000	2,250,000
Gastos de mantenimiento y cuotas	876,302	5,649,944
Otros gastos	1,659,724	352,990
Total	$ 110,787,347	$ 75,640,065

16. Ingresos y gastos financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, las operaciones que integran el resultado del financiamiento son:

	2025	2024
Intereses ganados y otros ingresos financieros:		
Intereses bancarios por inversiones	$ 17,180,330	$ 57,086,238
Intereses ganados del efectivo restringido a corto plazo	22,295,120	-
Diferenciales de SWAP a favor	-	2,508,443
Otros	74,828,591	10,002
Total	$ 114,304,041	$ 59,604,683
Gasto por intereses y otros gastos financieros:		
Intereses bancarios por préstamo Banorte	$ 70,956,140	$ 53,125,963
Diferenciales de SWAP a cargo	5,755,634	-
Costo financiero por liquidación precio contingente	16,651,312	58,796,226
Costo de préstamo Milal	-	12,198,111
Intereses bancarios por préstamo Milal	-	2,446,266
Costo de préstamo Banorte	1,821,704	1,214,470
Comisiones bancarias	-	3,480
Total	$ 95,184,791	$ 127,784,516
Fluctuación cambiaria	$ (89,021,146)	$ 116,584,378
Total de resultado de financiamiento	$ (69,901,896)	$ 48,404,545

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio.

A continuación, se muestran los rubros que generaron la fluctuación cambiaria:

	2025	2024
Efectivo restringido	$ 2,383,786	$ 101,900,380
Bancos y equivalentes de efectivo	(20,791,680)	12,233,966
Cuentas por pagar	(1,002,569)	-
Reclasificación instrumentos de cobertura de tipo de cambio	(69,610,683)	2,450,032
Total	$ (89,021,146)	$ 116,584,378

36.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

	Activos		Pasivos	
VaR histórico (95%, un día) por tipo de riesgo	2025	2024	2025	2024
Dólares americanos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD 25,850,149	USD 317,012	USD -	USD -
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	32,433,377	31,580,771	-	-
Otras cuentas por pagar	-	-	(32,433,377)	(13,424,200)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el tipo de cambio por dólar americano es de $17.9667 y $20.2683.

17. Información por segmentos

La Asamblea de Tenedores es la máxima autoridad en la toma de decisiones y responsable de supervisar por separado los resultados de las operaciones de sus unidades de negocio, con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y su evaluación del desempeño. El desempeño de los segmentos se evalúa con base en los resultados de las operaciones y se mide de forma uniforme con la pérdida o ganancia operativa revelada en los estados financieros.

Con base en la naturaleza de sus actividades y en la forma en que el desempeño financiero es revisado internamente por la administración, el Fideicomiso opera y es administrado como un solo segmento operativo, el cual consiste principalmente en la inversión y administración de las entidades promovidas, así como en la gestión del efectivo e inversiones permitidas conforme al contrato de Fideicomiso.

En consecuencia, el Fideicomiso no cuenta con información financiera por segmentos que sea separable o diferenciable, distinta de la información presentada en los estados financieros en su conjunto, y por lo tanto no se presenta información financiera segmentada adicional.

Los ingresos del Fideicomiso se generan principalmente por:

Los cambios en el valor razonable de la inversión en las entidades elegibles, y los ingresos por intereses derivados del manejo de efectivo e inversiones permitidas, los cuales son evaluados de forma agregada para efectos de la toma de decisiones operativas y la evaluación del desempeño.

18.Eventos subsecuentes

El 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso y los vendedores de EDC y Huinalá acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones EDC Y Huinalá. El 30 de marzo de 2026, se pagó a los vendedores de EdC y Huinalá la cantidad de USD$32,633,763 dólares ($580,740,659 en pesos mexicanos).

El 12 de marzo de 2026, el Fideicomiso realizó una distribución bajo el concepto de “Reembolso de capital” a los tenedores por un monto de $125,000,000, el monto del reembolso de capital que se distribuyó por certificado fue de $0.1840.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

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

Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Piso 3-A, Antara Polanco
Col. Granada 11520,
Ciudad de México

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico del
Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión
en Energía e Infraestructura Número 4640

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640 ("El Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640 al 31 de diciembre de 2024, 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 de conformidad con el "*Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)*" ("*Código de Ética del IESBA*") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP")* y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

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

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

1.- Valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados

Descripción y porqué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2024, debido a que la Administración del Fideicomiso utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo de la valuación de dichos instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados al cierre del año, que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso.

En la Nota 8 de los estados financieros adjuntos, se describe la política contable sobre las técnicas de valuación y los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, así como los saldos al cierre del año.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2024, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones.

También evaluamos los supuestos utilizados respecto al reconocimiento de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultado integral con base en lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13 “Medición del Valor Razonable” (NIIF 13). Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la evaluación de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria; analizamos la metodología utilizada y los supuestos clave de acuerdo con su complejidad y grado de subjetividad que éstos implicaron comparándolos contra otra evidencia y comparables de mercado y evaluamos la información disponible que la Administración utilizó, considerando las circunstancias para la determinación del valor de mercado.

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultado integral, en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024.

2.- Cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra E

Descripción y porqué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría el cumplimiento fiscal del régimen de Fibra E, debido a la importancia que tiene para el negocio dicho cumplimiento para mantener sus operaciones y la complejidad de las reglas fiscales para el cumplimiento de dicho régimen. Dichas reglas fiscales implican el cumplimiento de la Compañía de ciertos requisitos para no perder la condición de Fibra E, estos requisitos incluyen entre otros: la determinación y distribución de al menos el 95% de su resultado fiscal.

En la Nota 11 de los estados financieros adjuntos, se describen los requisitos que debe de cumplir el Fideicomiso para seguir siendo parte del régimen de Fibra E.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso mediante la comparación de los importes contables utilizados y evaluamos las partidas fiscales significativas de dicho cálculo, revisamos la documentación por distribución de al menos 95% de su resultado fiscal, e involucramos a nuestros especialistas fiscales para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2024.

También, evaluamos lo adecuado de las revelaciones de la información relativa al cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra E en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente. 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 que identificamos 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, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha.

  Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

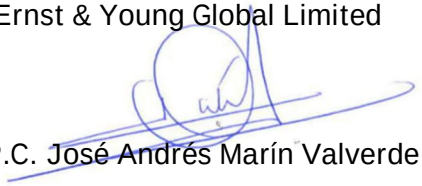
Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en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

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

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

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

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México,

30 de abril de 2025

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	$ 37,137,935	$ 530,977
Efectivo y equivalentes de efectivo, restringidos (Nota 6)	640,088,535	-
Pagos anticipados (Nota 7)	6,499,684	414,896
Total del activo corriente	683,726,154	945,873
Activo no corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, restringidos (Nota 6)	42,619,299	-
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 8)	9,872,539,493	3,234,456,998
Total del activo no corriente	9,915,158,792	3,234,456,998
Total del activo	$ 10,598,884,946	$ 3,235,402,871
Pasivo y patrimonio		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar (Nota 9)	$ 23,036,057	$ 34,023,768
Otras cuentas por pagar (Nota 8)	272,085,703	1,190,000,000
Porción circulante préstamos bancarios (Nota 10)	10,255,424	-
Total del pasivo corriente	305,377,184	1,224,023,768
Pasivo no corriente:		
Préstamos bancarios (Nota 10)	558,894,835	-
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	9,348,570	-
Total del pasivo no corriente	568,243,405	-
Total del pasivo	873,620,589	1,224,023,768
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido, neto (Nota 12)	6,769,900,749	1,405,166,600
Resultados acumulados	2,964,712,178	606,212,503
Otras cuentas de capital	(9,348,570)	-
Total del patrimonio	9,725,264,357	2,011,379,103
Total del pasivo y patrimonio	$ 10,598,884,946	$ 3,235,402,871

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de resultado integral

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Ingresos:		
Cambios en el valor razonable de activos financieros (Nota 14)	$ 2,385,735,195	$ 454,964,693
Gastos de operación:		
Gastos de administración (Nota 15)	(75,640,065)	(53,070,146)
Utilidad de operación	2,310,095,130	401,894,547
Resultado de financiamiento (Nota 16):		
Intereses ganados y otros ingresos financieros	59,604,683	426,962
Gasto por intereses y otros gastos financieros	(127,784,516)	-
Fluctuación cambiaria	116,584,378	-
	48,404,545	426,962
Utilidad del ejercicio	$ 2,358,499,675	$ 402,321,509
Otros resultados integrales		
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 11)	(9,348,570)	-
Utilidad integral del año	$ 2,349,151,105	$ 402,321,509
Utilidad básica por Certificado Bursátil Fiduciario de Inversión en Energía e Infraestructura	$ 7.40	$ 5.45

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos)

(Nota 12)

			Otras cuentas de capital	
	Patrimonio contribuido, neto	Resultados acumulados	Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 1,429,666,600	$ 203,890,994	$ -	$ 1,633,557,594
Reembolso de capital	(24,500,000)	-	-	(24,500,000)
Utilidad del ejercicio	-	402,321,509	-	402,321,509
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,405,166,600	606,212,503	-	2,011,379,103
Emisión de certificados bursátiles	6,956,531,180	-	-	6,956,531,180
Aportación y reversión	(1,368,071,840)	-	-	(1,368,071,840)
Gastos de emisión	(128,725,191)	-	-	(128,725,191)
Reembolso de capital	(95,000,000)	-	-	(95,000,000)
Utilidad del ejercicio	-	*2,358,499,675*	-	*2,358,499,675*
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	*(9,348,570)*	*(9,348,570)*
Utilidad integral del ejercicio	-	2,358,499,675	(9,348,570)	2,349,151,105
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 6,769,900,749	$ 2,964,712,178	$ (9,348,570)	$ 9,725,264,357

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	$ 2,358,499,675	$ 402,321,509
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Cambios en el valor razonable de activos financieros (Nota 14)	(2,385,735,195)	(454,964,693)
Intereses a favor (Nota 16)	(59,604,683)	(426,962)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo (Nota 16)	127,784,516	-
Suma	40,944,313	(53,070,146)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Pagos anticipados	(6,084,788)	(23,081)
Cuentas por pagar	(1,259,783,937)	33,096,928
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(1,224,924,412)	(19,996,299)
Actividades de inversión		
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 8)	(4,671,367,122)	-
Dividendos recibidos de entidades promovidas (Nota 14)	97,825,310	39,712,340
Reembolsos de capital de entidades promovidas	593,280,215	-
Intereses cobrados	59,604,683	426,962
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(3,920,656,914)	40,139,302
Actividades de financiamiento		
Emisión de certificados bursátiles (Nota 12)	5,588,459,340	-
Gastos de emisión (Nota 12)	(128,725,191)	-
Reembolso de capital (Nota 12)	(95,000,000)	(24,500,000)
Préstamos recibidos (Nota 10)	961,872,848	-
Préstamos pagados (Nota 10)	(461,710,879)	-
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	5,864,896,118	(24,500,000)
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	719,314,792	(4,356,997)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	530,977	4,887,974
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 719,845,769	$ 530,977

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

1. Información corporativa

Información corporativa

El Fideicomiso número 4640 (en lo sucesivo, el "Contrato de Fideicomiso", el "Fideicomiso" o "Fibra Xinfra"), fue constituido el 24 de marzo del 2022, y fue modificado y re-expresado con fecha 17 de junio de 2022, 22 de junio de 2022 y 23 de noviembre de 2023. Conforme a la sección 2.5. del Contrato de Fideicomiso, el fin primordial del Fideicomiso es la inversión, directa o indirecta (incluyendo mediante fideicomisos), en acciones o partes sociales representativas del capital social de cualquier persona moral mexicana, residente en México para efectos fiscales, que reúna requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E que resulten aplicables de tiempo en tiempo (cada una, una "sociedad elegible"), incluyendo la inversión que el Fiduciario realice en las acciones iniciales.

El Fideicomiso fue constituido en la Ciudad de México y tiene una vigencia que no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Se listó en la Bolsa Institucional de Valores el 30 de junio de 2022, bajo la clave de pizarra "XFRA" 22" y "XFRA 22-2".

El Fideicomiso es emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (CBFEs) (FIBRA-E o Fibra Xinfra) que obtuvo capital por medio de una oferta pública de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de sociedades elegibles que formen parte del sector de energía e infraestructura en México y que cumplan con ciertos criterios y características, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

2.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los certificados emitidos son los siguientes:

2024:

Número de Certificados Bursátiles emitidos	Serie	Número de Certificados Bursátiles en circulación	Número de Certificados Bursátiles en tesorería
1,600,000,000	A	421,679,809	1,178,320,191
100	B	100	-

2023:

Número de Certificados Bursátiles emitidos	Serie	Número de Certificados Bursátiles en circulación	Número de Certificados Bursátiles en tesorería
100,000,000	A	73,853,250	26,146,750
100	B	100	-

Los certificados colocados son los siguientes:

Fecha de emisión	Número de Certificados Bursátiles	Precio de colocación de los Certificados Bursátiles	Monto de los Certificados Bursátiles emitidos
18 de abril de 2024 (1)	347,826,559	20	$ 6,956,531,180
30 de junio de 2022(2)	73,853,250	20	1,477,065,000
	100	1	100

(1) El 18 de abril de 2024, se llevó a cabo la segunda emisión en oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (Certificados Bursátiles" o "CBFEs"). El 18 de abril de 2024 se concretó la oferta pública.

(2) Para cumplir con el propósito del Fideicomiso, el 30 de junio de 2022, se llevó a cabo la Emisión Inicial en oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (Certificados Bursátiles" o "CBFEs"). El 4 de julio de 2022 se concretó la oferta pública.

Información relevante

Partes del Fideicomiso 4640:

Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomitente y administrador interno:	Promotora MexPac, S.A. de C.V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los CBFEs.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Las oficinas corporativas del Administrador interno se localizan en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 9, Colonia Lomas de Santa Fe, C.P. 05300, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México.

Las oficinas corporativas del Fiduciario se localizan en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 9, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso neto de los pasivos se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos, bienes, derechos y obligaciones, en el entendido, que los activos, bienes o derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso deberán en todo momento estar plenamente identificados:

(i) la aportación inicial;
(ii) los recursos derivados de la primera emisión y de las emisiones adicionales, así como todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del fideicomiso;
(iii) en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E, cualesquier acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, así como los derechos asociados a las mismas (incluyendo los derechos de voto y los derechos a recibir distribuciones de capital relacionadas con dichas sociedades elegibles);
en el entendido, que el fiduciario también podrá ser titular de derechos fideicomisarios en fideicomisos que a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E;
(iv) las inversiones permitidas y cualquier ingreso, interés, rendimiento o cantidad que derive de las mismas;
(v) los CBFEs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos y/o recomprados por parte del propio Fideicomiso en términos de las disposiciones fiscales en materia de Fibra-E y el contrato de fideicomiso;
(vi) cualesquier cantidades obtenidas con motivo de la enajenación, venta o transmisión de acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, o de la enajenación, venta o transmisión de derechos fideicomisarios en fideicomisos que, a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E;
(vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos, afectos o que de otra manera pertenezcan al y/o sean adquiridos por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, así como las obligaciones que asuma el Fiduciario en relación con los fines del fideicomiso, de conformidad con o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso y los demás documentos de la emisión;
(viii) todas y cada una de las obligaciones que el Fiduciario, de tiempo en tiempo, asuma o de cualquier otra forma le sean impuestas por ley o por convenio, de conformidad con o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso y los demás documentos de la emisión; y

4.

(ix) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes o activos descritos en los incisos anteriores, así como todos y cada uno de los costos, intereses o accesorios derivados de o relacionados con las obligaciones o pasivos descritos en los incisos anteriores; incluyendo los montos de resultado fiscal y/o reembolso de capital distribuidos por sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, y los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso, los cuales podrán incluir el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

2. Bases de preparación de los estados financieros y políticas y prácticas contables

2.1. Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" – IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o "IASB" por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2024.

La preparación de los presentes estados financieros conforme a NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones y supuestos contables críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones significativos se describen en la Nota 4 "Juicios y estimaciones significativos".

Bases de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros, los cuales son registrados a su valor razonable.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza del Fideicomiso, de su actividad y operaciones de esta.

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características:

i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones,
ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base al valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en este Fideicomiso de inversión de Energía e Infraestructura, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultado integral.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función el cual tiene como característica fundamental separar los costos de los gastos.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus respectivas notas se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional del Fideicomiso.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros y sus notas fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2025 por Lorena Barrientos Ávila quien tiene el puesto de Directora de Finanzas. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso no tuvo que hacer ningún cambio en sus políticas contables, por los nuevos pronunciamientos, modificaciones o mejoras a las normas, ya que no se ve afectado por dichas modificaciones.

Normas emitidas que todavía no entran en vigencia

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia.

6.

Falta de intercambiabilidad – Modificaciones a la NIC 21

En agosto de 2023, el IASB emitió las modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera con el objeto de aclarar cuándo las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. Al aplicar las modificaciones, las entidades no podrán re-expresar la información comparativa.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, el Fideicomiso está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

3. Resumen de políticas contables significativas

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas, las cuales son aplicadas consistentemente en la preparación de sus estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. Las inversiones están sujetas a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable, tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

El efectivo restringido está asociado al contrato de crédito simple celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., donde el Fideicomiso se obliga a constituir un fondo de reserva de servicio de la deuda, así como efectivo restringido asociado al contrato de compraventa de acciones de PempCorp, S.A.P.I. de C.V., para más detalle ver la nota 6.

Activos y pasivos financieros

Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en las entidades promovidas, como activos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados, la cual se registra en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios subsecuentes en el valor razonable se presentan en el estado de resultados en el rubro cambios en el valor razonable de activos financieros.

Reconocimiento

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en los estados financieros y/o notas a la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto cuando son activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en el estado de resultados, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de la transacción se reconocen como gasto en el estado de resultados.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, y para los préstamos bancarios y las cuentas por pagar, se presentan incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles.

8.

Medición

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

Para fines del reconocimiento posterior, los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos bancarios)

El valor razonable se determina como se describe en la Nota 5. “Riesgos relacionados con instrumentos financieros”.

Bajas

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

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira. Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

Compensación de instrumentos financieros

La compensación de un activo financiero y un pasivo financiero para su presentación en el estado de situación financiera procede sólo cuando:

1. El Fideicomiso tiene un derecho y una obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, por lo que la entidad tiene, de hecho, un activo financiero compensado o un pasivo financiero compensado; y
2. el monto resultante de compensar el activo financiero con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados del Fideicomiso, al liquidar dos o más instrumentos financieros.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como servicios de valuación de instrumentos financieros y auditoría externa. Las otras cuentas por pagar representan la obligación del Fideicomiso con los vendedores de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., debido al pago adicional que tienen que realizar derivado del reequilibrio que les brindo el Gobierno del Estado de Guanajuato, ver más detalle en las notas 8 y 14. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses generados por inversiones a plazo se registran en resultados conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se enajena la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

En la cuenta de distribuciones el Fiduciario recibirá montos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos, incluyendo sin limitación, distribuciones de capital, derivados de, o relacionados con, cualesquiera sociedad elegible (incluyendo al administrador interno), o cualesquier otras cantidades que deban ser distribuidas por el Fideicomiso (incluyendo, en su caso, cantidades recibidas en otras cuentas del fideicomiso) cualesquier otros montos que por cualquier otra razón el administrador interno determine que deban ser depositados en dicha cuenta.

Gastos

Todos los gastos del Fideicomiso se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan o cuando se incurran, según corresponda. Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Gastos de administración

Son erogaciones que son indispensables y necesarias para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del Representante Común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente, servicios administrativos, entre otros; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio

El Fideicomiso ha clasificado los CBFEs como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, distribuciones, así como los resultados del periodo.

10.

Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones a los tenedores de los CBFEs en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, para cumplir con las disposiciones fiscales en materia de FIBRA-E, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de CBFEs, cuando menos una vez al año y más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Las distribuciones que deban hacerse a los tenedores de conformidad con los CBFEs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Obligaciones fiscales

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las disposiciones fiscales en materia de FIBRA-E, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las sociedades elegibles, sus accionistas y los Tenedores de CBFEs, tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el periodo presentado. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar las actividades de operación que no afectaron efectivo neto de los cambios en activos y pasivos de operación, después muestra los flujos de efectivo relacionados a actividades de inversión, posteriormente muestra el aumento o disminución del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo presentado y finaliza con el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue preparado bajo el método indirecto.

Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

Instrumentos financieros derivados de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

Contabilidad de coberturas

El Fideicomiso utiliza derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés para cubrir su exposición a volatilidad en tasas de interés de referencia de los préstamos recibidos.

Al inicio de la cobertura, el Fideicomiso documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta (“relación de cobertura”), así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar la exposición a los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Fideicomiso cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que el Fideicomiso realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, el Fideicomiso ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados.

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida en el estado de resultado integral.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida

4. Juicios y estimaciones materiales

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que la Administración realice juicios, estimaciones contables materiales que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos reconocidos, así como la revelación de pasivos contingentes, al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en periodos futuros un ajuste material al valor en libros del activo o del pasivo afectado.

4.1. Juicios

Clasificación corriente y no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

4.2. Estimaciones contables y supuestos materiales

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. El Fideicomiso basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control de. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

4.2.1. Valor razonable de instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es la propiedad de la inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores independientes. La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo. Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de los activos menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año y, (3) indicado por las ventas recientes de activos comparables con un precio real en el mercado.

14.

El valuador independiente utiliza un modelo de valuación que utiliza el enfoque de ingresos, específicamente el modelo DCF (por su nombre en inglés, Discounted Cash Flows)

5. Riesgos relacionados con los instrumentos financieros

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

5.1. Categorías de los instrumentos financieros

		Al 31 de diciembre de	
	Nivel	2024	2023
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	$ 719,845,769	$ 530,977
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados	3	9,872,539,493	3,234,456,998
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	1	(295,121,760)	(1,224,023,768)
Préstamos bancarios	1	(569,150,259)	-
Instrumentos financieros derivados	2	(9,348,570)	-
Activos financieros netos atribuibles a los tenedores y Fideicomitentes		$ 9,718,764,673	$ 2,010,964,207

5.2. Objetivos de la administración de riesgos financieros

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso contempladas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso.

El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la Nota 6 – "Efectivo y equivalentes de efectivo". El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso, como se establece en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones).

Primero a los acreedores y a los tenedores de los certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los tenedores de los certificados están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de los certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio.

Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos de tasa de interés debido al préstamo obtenido con tasa de interés variable. Este riesgo es manejado por el uso de un contrato swap de tasa de interés.

16.

Contrato swap de tasa de interés

De acuerdo con el contrato de swap de tasa de interés, el Fideicomiso acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten al Fideicomiso mitigar las exposiciones al flujo de efectivo sobre el préstamo recibido a tasa de interés variable. El valor razonable del swap de tasa de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período correspondiente y el riesgo de crédito inherente de la contraparte.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera.

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 31 de diciembre de 2024, corresponden al Nivel 3. Se clasifican en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, dado que en la elaboración de los modelos financieros de flujos de efectivo descontados (“DCF” por sus siglas en inglés) se utiliza información que parte de supuestos y estimaciones razonables.

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en entidades promovidas en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

Descripción	2024	2023
Banco Invex cuenta general en MXN inversión [1]	$ 29,478,569	$ 464,065
Efectivo en bancos USD	6,425,286	188
Banco Invex cuenta de distribuciones en MXN inversión [1]	543,079	66,724
Masari Casa de Bolsa en MXN inversión [2]	474,377	-
Efectivo en bancos MXN	216,624	-
	37,137,935	530,977
Efectivo restringido:		
Deutsche Bank Trust Company Americas USD [3]	640,088,535	-
Total de efectivo y equivalentes de efectivo corriente	$ 677,226,470	$ 530,977
Efectivo restringido:		
Banco Mercantil del Norte, S.A. [4]	$ 42,619,299	$ -
Total de efectivo y equivalentes de efectivo no Corriente	$ 42,619,299	$ -
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 719,845,769	$ 530,977

[1] Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso mantuvo una Inversión en CETES a un plazo de 2 días con una tasa de rendimiento anualizada del 9.98%.

[2] Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso mantuvo una Inversión en BONDESF a un plazo de 2 días con una tasa de rendimiento anualizada del 9.6%.

[3] De conformidad con el contrato de compraventa de acciones de PempCorp, S.A.P.I. de C.V. (“Contrato de Compraventa Pemp”), en el supuesto de que se celebre el contrato de interconexión con la Comisión Federal de Electricidad; el Fideicomiso se obliga a pagar al vendedor un monto de 30,681,0000 dólares americanos más sus correspondientes intereses, los cuales se encuentran depositados en Deutsche Bank.

(4) De conformidad con el contrato de crédito simple celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., el Fideicomiso se obliga a constituir un fondo de reserva de servicio de la deuda.

7. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los pagos anticipados se integran como sigue:

Descripción	2024	2023
Seguros	$ 5,526,613	$ -
Honorarios fiduciarios	531,559	154,635
Honorarios de representación común	407,887	228,264
Licencia ABAX	33,625	31,997
Total	$ 6,499,684	$ 414,896

8. Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el total de las inversiones a valor razonable es de $9,872,539,493 y $3,234,456,998, respectivamente, y se integra como sigue:

Compañía	Tipo de inversión	Número de acciones o partes Sociales	% de participación en el capital	Fecha de inversión inicial	Total de inversión a costo al 31/12/2024	Total de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2024	2023
Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (2)	Capital	380,693,198	90%	04/07/2022	2,549,668,874	$ 3,495,254,098	$ 3,187,664,636
Promotora MexPac, S.A. de C.V. (4)	Capital	53,769,696	99.99%	04/07/2022	53,769,696	46,853,004	46,792,362
PempCorp, S.A.P.I. de C.V. (1)	Capital	100,001	99.95%	19/04/2024	$ 2,719,985,534	4,290,068,750	-
Concesiones Integrales, S.A. de C.V. (3)	Capital	25,391,286	25.15%	21/06/2024	1,629,720,000	2,040,363,641	-
Total del portafolio de Inversiones					$ 6,953,144,104	$ 9,872,539,493	$ 3,234,456,998

(1) a) El 19 de abril de 2024, se realizó una inversión inicial en PempCorp, S.A.P.I. de C.V. (PempCorp) por $3,041,180,046. Derivado de los avances alcanzados en el proyecto de interconexión, el 7 de enero de 2025, el Fideicomiso y los vendedores de PempCorp acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones Pemp y al contrato de interconexión de fecha 2 de abril de 2024.

b) El 9 de enero de 2025, se pagó a los vendedores de PempCorp la cantidad de USD$13,424,200 dólares, dicho monto se considera como un incremento en la inversión debido a que la interconexión generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros. El 31 de diciembre de 2024, se incrementó la inversión en PempCorp en $272,085,703 y se registró una cuenta por pagar a los vendedores.

c) Durante el ejercicio 2024, se realizaron reembolsos de capital, por la cantidad de $593,280,215.

(2) El 4 de julio de 2022, se realizó una inversión inicial en Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (COBI) por $1,359,668,874. De conformidad con el contrato de compraventa de acciones de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. ("Contrato de Compraventa COBI"), el 11 de diciembre de 2023, se reconoció un incremento a la inversión inicial derivado del reequilibrio que otorgó el Gobierno del Estado de Guanajuato por $1,190,000,000.

(3) El 21 de junio de 2024, se realizó una inversión inicial en Concesiones Integrales, S.A. de C.V. ("Concesiones") por $1,629,720,000.

(4) El 4 de julio de 2022, se realizó una inversión en Promotora MexPac, S.A. de C.V. (Mexpac) por $53,302,620. El 18 de abril de 2024, se realizó un aumento de capital a Mexpac por la cantidad de $467,076.

b) A continuación, se muestra un resumen de los movimientos en cada una de las inversiones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Compañía	COBI	Mexpac	PempCorp	Concesiones Integrales	Total
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2022	$ 1,582,606,379	$ 46,598,266	$ -	$ -	$ 1,629,204,645
Movimientos del año:					
Inversión adicional (1)	1,190,000,000	-	-	-	1,190,000,000
Cambio por valuación de activos financieros	415,058,257	194,096	-	-	415,252,353
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2023	3,187,664,636	46,792,362	-	-	3,234,456,998
Movimientos del año:					
Inversión inicial	-	-	3,041,180,046	1,629,720,000	4,670,900,046
Reembolsos de capital	-	-	(593,280,215)	-	(593,280,215)
Inversión adicional (2)	-	-	272,085,703	-	272,085,703
Inversión adicional (3)	-	467,076	-	-	467,076
Cambio por valuación de activos financieros	307,589,462	(406,434)	1,570,083,216	410,643,641	2,287,909,885
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2024	$ 3,495,254,098	$ 46,853,004	$ 4,290,068,750	$ 2,040,363,641	$ 9,872,539,493

20.

(1) De conformidad con el "Contrato de Compraventa COBI" en el supuesto de que el Gobierno del Estado de Guanajuato modifique el título de concesión y que dé lugar a la restitución del equilibrio económico de la concesión, el Fideicomiso se obliga a pagar a los vendedores un monto adicional. Durante el cuarto trimestre del 2023, el gobierno del Estado de Guanajuato aprobó la ampliación del título de concesión propiedad de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., por 9 años adicionales y permitiendo un incremento en las tarifas, por lo que, de acuerdo al contrato de transacción derivado del Contrato de Compraventa, de fecha 11 de diciembre de 2023, el Fideicomiso deberá pagar a los vendedores $1,190,000,000, dicho monto se considera como un incremento en la inversión inicial debido a que la aprobación del reequilibrio por parte del Gobierno del Estado de Guanajuato generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros.

(2) Derivado de los avances alcanzados en el proyecto de interconexión, el 7 de enero de 2025, el Fideicomiso y los vendedores de PempCorp acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones Pemp y al contrato de interconexión de fecha 2 de abril de 2024. El 9 de enero de 2025, se pagó a los vendedores de PempCorp la cantidad de USD $13,424,200 dólares, dicho monto se considera como un incremento en la inversión debido a que la interconexión generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros. El 31 de diciembre de 2024, se incrementó la inversión en PempCorp en $272,085,703 y se registró una cuenta por pagar a los vendedores.

(3) El 18 de abril de 2024, se realizó un aumento de capital a Mexpac por la cantidad de $467,076.

c) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor de las inversiones a costo asciende a:

Compañía	2023	Inversiones adicionales	Reembolsos de capital	2024
COBI	$ 2,549,668,874	$ -	$ -	$ 2,549,668,874
MexPac	53,302,620	467,076	-	53,769,696
PemCorp	-	3,313,265,749	(593,280,215)	2,719,985,534
Concesiones	-	1,629,720,000	-	1,629,720,000
Total de la inversion a costo	$ 2,602,971,494	$ 4,943,452,825	$ (593,280,215)	$ 6,953,144,104

Compañía	2022	Inversiones adicionales	2023
COBI	$ 1,359,668,874	$ 1,190,000,000	$ 2,549,668,874
MexPac	53,302,620	-	53,302,620
Total de la inversion a costo	$ 1,412,971,494	$ 1,190,000,000	$ 2,602,971,494

d) A continuación, se muestra un análisis de sensibilidad cuantitativo de las inversiones del Fideicomiso, valuadas mediante la metodología de descuento de flujos de efectivo ("DCF") al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Al 31 de diciembre de 2024		
-5%	Tasa de descuento utilizada%	+5%
$ 9,378,912,518	$ 9,872,539,493	$ 10,366,166,468

Al 31 de diciembre de 2023		
-5%	Tasa de descuento utilizada%	+5%
$ 3,072,734,148	$ 3,234,456,998	$ 3,396,179,848

9. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas por pagar se integran como sigue:

Proveedor	2024	2023
Banco Mercantil de Norte, S.A.	$ 19,934,364	$ -
REGL CIB MX	1,357,200	-
Tokio Marine, LLC.	1,216,098	-
Mancera, S.C.	272,600	121,800
Promotora Mexpac, S.A. de C.V.	135,801	33,413,885
Otros	119,994	-
Moumtzidis Consulting México, S. de R.L. de C.V.	-	488,083
Total	$ 23,036,057	$ 34,023,768

22.

10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2024, los préstamos bancarios se integran como sigue:

	2024
Banco Mercantil del Norte, S.A. Contrato de crédito simple de fecha 27 de mayo de 2024, con intereses pagaderos trimestralmente, calculados a una tasa variable que resulta de adicionarle 350 puntos base a la tasa TIIEF (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo Compuesta por Adelantado) a plazo de 91 días. Este préstamo es pagadero mediante amortizaciones semestrales y tiene un vencimiento en noviembre de 2033. El monto original del préstamo fue de $700,000,000. El crédito se encuentra garantizado con los CBFEs de intercambio emitidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso de garantía 5598, así como con el fondo de reserva de servicio de la deuda.	$ 585,393,789
Costos de transacción pendientes de amortizar	(16,243,530)
Total	569,150,259
Menos: Porción a corto plazo de préstamos bancarios a largo plazo	(10,255,424)
Préstamos bancarios con vencimiento a plazo mayor de un año (a largo plazo)	$ 558,894,835

(1) El destino de este préstamo fue para la liquidación del precio contingente derivado del reequilibrio financiero de COBI.

Los préstamos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, los principales se describen a continuación:

Obligaciones de hacer:

a) Aportación de los CBFEs al Fideicomiso Garantía.
b) El Fideicomiso deberá celebrar un contrato de cobertura.
c) El Fideicomiso deberá constituir el fondo de reserva del servicio de la deuda.

Obligaciones de no hacer:

a) Abstenerse de crear, incurrir, asumir, ni permitir la existencia de cualquier gravamen, con respecto a cualquiera de sus propiedades, bienes e ingresos.
b) Abstenerse de modificar el contrato de Fideicomiso salvo que cuente con autorización previa y por escrito del acreditante.
c) Abstenerse de remover al administrador interno o modificar o dar por terminado el contrato de administración sin contar con autorización previa y por escrito del acreditante.
d) Abstenerse de ser objeto de terminación o extinción.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía ha cumplido con dichos compromisos.

Durante 2024, el interés devengado fue de $53,125,963, los cuales se registran en el estado de resultado integral en el rubro de gastos por intereses y otros gastos financieros.

Los costos directamente atribuibles a los préstamos obtenidos se amortizan durante el plazo del crédito. Al 31 de diciembre de 2024, los costos reconocidos en los resultados fueron por un monto de $1,214,470, los cuales se registran en el estado de resultados integral en el rubro de gastos por intereses y otros gastos financieros.

Durante 2024, el Fideicomiso contrató un préstamo con Milal Servicios, S.A. de C.V., SOFOM ENR, el cual devengó un interés de $2,446,266. Al 31 de diciembre de 2024, los costos reconocidos en los resultados fueron por un monto de $12,198,111, los cuales se registran en el estado de resultado integral en el rubro de gastos por intereses y otros gastos financieros.

11. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que tiene un préstamo a tasa de interés variables. Este riesgo es administrado por el Fideicomiso con el uso de un contrato de swap de tasa de interés.

A continuación, se detalla el capital nocional y los términos restantes del contrato swap de tasa de interés vigente al 31 de diciembre de 2024.

Contrato vigente que recibe una tasa variable y pagan una tasa fija	Tasa de interés fija promedio contratada	Valor nocional del capital	Valor razonable
Hasta 5 años	9.95%	$ 490,000,000	$ (9,348,570)
Total		$ 490,000,000	$ (9,348,570)

24.

Swap:

El 21 de junio de 2024, el Fideicomiso contrató un “Swap” a un plazo de 5 años, por un saldo nocional de $490,000,000.

El Fideicomiso pagará o recibirá la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable, según sea el caso, sobre una base neta.

La tasa variable de los swaps de tasa de interés es la TIIE. El Fideicomiso pagará o cobrará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

El contrato de swap de tasa de interés por medio de los cuales se intercambian los importes de intereses a la tasa variable por importes de intereses a la tasa fija se designa como coberturas de flujo de efectivo con el fin de reducir la exposición del flujo de efectivo del Fideicomiso que resulta de las tasas de interés variables del préstamo. El swap de tasa de interés y los pagos de intereses de los préstamos ocurren de manera simultánea y el importe acumulado en el patrimonio se reclasifica a los resultados en el período en que los pagos de intereses a la tasa variable sobre la deuda afectan los resultados.

Al 31 de diciembre de 2024, el importe reclasificado del patrimonio a los resultados del período como un ingreso fue por un importe de $2,508,443 y se presenta en el rubro de Intereses ganados y otros ingresos financieros.

12. Patrimonio

a) El 30 de junio de 2022, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de 100,000,000 CBFEs Serie A y 100 CBFEs Serie B, de los cuales 73,853,250 CBFEs Serie A y 100 CBFEs Serie B fueron colocados a través de oferta pública por un monto de $1,477,065,000.

Derivado de la oferta pública (emisión inicial) y del cumplimiento de las condiciones respectivas, se perfeccionó la adquisición del 90% las acciones de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., por la cantidad de $1,359,668,874 y la adquisición del 99.99% de las acciones de Promotora MexPac, S.A. de C.V., por la cantidad de $53,302,620.

b) El 18 de abril de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la segunda emisión de 1,500,000,000 CBFEs Serie A, de los cuales 347,826,559 CBFEs Serie A fueron colocados a través de oferta pública por un monto de $6,956,531,180.

Derivado de la oferta pública (segunda emisión) y en conjunto con recursos del financiamiento contratado por el Fideicomiso, se adquirió (a) el 99.95% de las acciones de PemCorp, (b) el 40% de las acciones de PemCorp Energy, (c) el 25.15% de las acciones e Concesiones Integrales, y (d) se realizó el pago del precio contingente derivado de la autorización del reequilibrio financiero de COBI.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto del patrimonio contribuido neto de gastos de emisión y reembolsos asciende a $6,769,900,749 y $1,405,166,600, respectivamente, mismo que se integra de la siguiente manera:

Descripción	Valor	Certificados	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura	$ 20	421,679,809	$ 8,433,596,180	$ 1,477,065,000
Convenio de aportación y reversión [1]	$ 20	(68,403,592)	(1,368,071,840)	-
			7,065,524,340	1,477,065,000
Gastos de emisión [2]			(166,123,591)	(37,398,400)
Primer reembolso de capital	(0.13540365522167)		(10,000,000)	(10,000,000)
Segundo reembolso de capital	(0.121863289699505)		(9,000,000)	(9,000,000)
Tercer reembolso de capital	(0.135403655221672)		(10,000,000)	(10,000,000)
Cuarto reembolso de capital	(0.0744720104)		(5,500,000)	(5,500,000)
Quinto reembolso de capital	(0.135403655221672)		(10,000,000)	-
Sexto reembolso de capital	(0.083001365616726)		(35,000,000)	-
Séptimo reembolso de capital	(0.1185733794524650)		(50,000,000)	-
Total			$ 6,769,900,749	$ 1,405,166,600

(1) Con fecha 28 de junio de 2024, el Fideicomiso celebró un convenio de cesión de derechos fideicomisarios con Mexpac, en cual Mexpac cede al Fideicomiso la cantidad de 68,403,592 CBFEs por un monto de $1,368,071,840, derivado de esta cesión se compensan las aportaciones para futuros aumentos de capital que había otorgado el Fideicomiso a Mexpac. Los CBFEs cedidos se encuentran aportados como garantía del préstamo con Banorte en el Fideicomiso 5598.

(2) Incluye los gastos de la Emisión Inicial como honorarios por asesorías legales y fiscales, comisiones por colocación y estructuración, honorarios fiduciarios y del representante común.

Los reembolsos de capital mostrados en el cuadro anterior no disminuyen el número de los certificados bursátiles.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto total del patrimonio asciende a $9,725,264,357 y $2,011,379,103, respectivamente, mismos que se integran de la siguiente manera:

Descripción	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Patrimonio contribuido, neto	$ 6,769,900,749	$ 1,405,166,600
Resultados acumulados	2,964,712,178	606,212,503
Otras cuentas de capital	(9,348,570)	-
Total	$ 9,725,264,357	$ 2,011,379,103

26.

El Fideicomiso no está obligado a realizar distribuciones a los tenedores con fondos distintos a aquellos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Administrador, solo está obligado a distribuir, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del Fideicomiso, del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E. La existencia de fondos en la cuenta de distribuciones del Fideicomiso dependerá del flujo proveniente de las sociedades elegibles respecto de las que el Fideicomiso sea accionista o socio. Ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común ni el Fiduciario, están obligados a realizar pago alguno a los Tenedores de los CBFEs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso. La distribución de un porcentaje menor al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio podría resultar en un incumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no ha realizado distribuciones a los tenedores debido a que al cierre de esos años no se ha obtenido resultado fiscal.

Durante 2024 y 2023, el Fideicomiso ha realizado reembolsos de capital como sigue:

2024				
Fecha		Monto	Concepto de la distribución a tenedores	Sociedad Elegible de la que provienen los recursos distribuidos a tenedores
15 de marzo de 2024	$	10,000,000	Reembolso de capital	COBI
29 de agosto de 2024		35,000,000		
28 de noviembre de 2024		50,000,000		
Total	$	95,000,000		

2023				
Fecha		Monto	Concepto de la distribución a tenedores	Sociedad Elegible de la que provienen los recursos distribuidos a tenedores
15 de marzo de 2023	$	9,000,000	Reembolso de capital	COBI
24 de agosto de 2023		10,000,000		
22 de diciembre de 2023		5,500,000		
Total	$	24,500,000		

12.1 Utilidad básica por Certificado Bursátil Fiduciario de Inversión en Energía e Infraestructura

La utilidad básica por CBFE se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de los CBFEs en circulación al cierre de cada año, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de $8.82 y $5.45, respectivamente.

13. Impuestos

Determinación del resultado fiscal

De conformidad con lo establecido en el artículo 188 de la LISR y en la regla 3.21.2.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal, los fideicomisos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR y en la regla 3.21.2.2, y por lo tanto califiquen como FIBRA-E, deberán determinar su resultado fiscal derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el Título II de la LISR.

El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Administrador y/o el Contador del Fideicomiso, determinará el Resultado Fiscal del Fideicomiso en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E, para lo cual deberán considerar:

(i) como ingreso acumulable: (1) la parte del resultado fiscal que le corresponda de cada sociedad elegible en la que el Fideicomiso mantenga una participación, de acuerdo con su tenencia de acciones o partes sociales promedio en dicho ejercicio fiscal; (2) en su caso, la ganancia diferida por la adquisición de las acciones o partes sociales (y de los activos implícitos) emitidas por las sociedades elegibles; y (3) en su caso, la ganancia por la enajenación de sus acciones; y

(ii) como deducciones autorizadas: (1) los gastos del Fideicomiso que cumplan con los requisitos fiscales aplicables; (2) en su caso, el gasto diferido por la adquisición de las acciones o partes sociales (y de los activos implícitos) emitidas por las sociedades elegibles; y (3) en su caso, la pérdida por la enajenación de sus acciones o partes sociales.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se obtuvo una pérdida fiscal por $17,089,051 y $46,495,812, respectivamente.

Distribución del resultado fiscal

De igual forma, el Fiduciario deberá distribuir entre los Tenedores de los CBFEs, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo del ejercicio siguiente, cuando menos el 95% del resultado fiscal determinado por el Fideicomiso. Al respecto, el Fiduciario tendrá la obligación de retener a los Tenedores de los CBFEs, el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido, excepto si los Tenedores de dichos CBFEs se encuentran exentos del pago de ISR por este tipo de ingresos, como más adelante se analiza para cada tipo de Tenedor.

Cabe destacar que el Fiduciario quedará relevado de la obligación de retener -siendo el intermediario financiero el obligado a efectuar dicha retención-, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

I. El Fiduciario proporcione a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFEs (el INDEVAL), la información siguiente:

   a) El monto del resultado fiscal que distribuya;
   b) En caso de que distribuya la diferencia entre resultado fiscal del ejercicio y el monto distribuible, la información siguiente:

      1. El monto del resultado fiscal que distribuya.
      2. El impuesto por dicho resultado, pagado por la Fiduciaria por cuenta de los Tenedores.

II. La institución para el depósito de valores (INDEVAL) suministre al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los CBFEs, la información relacionada en la fracción anterior.

III. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los CBFEs, estará a lo siguiente:

   a) Retendrá el ISR por el resultado fiscal distribuido aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que se trate del supuesto señalado en el inciso b) de la fracción I anteriormente mencionado, o que distribuya el resultado fiscal a:

      1. Los fondos de pensiones o jubilaciones de personal, complementarias a las que establece la Ley del Seguro Social, y de primas de antigüedad, que cumplan los requisitos de las disposiciones fiscales correspondientes.

      2. Las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro a que se refiere la LISR.

   b) Proporcionará a los Tenedores, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del Tenedor.

   c) Presentará ante el SAT, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información contenida en el inciso b) de esta fracción.

Como se puede observar, de conformidad con las Disposiciones Fiscales Vigentes en Materia de FIBRA-E, el Fiduciario del Fideicomiso no se encontrará obligado a efectuar retención alguna de ISR, sino que su obligación será únicamente informar al INDEVAL el monto del resultado fiscal y, en su caso, el ISR pagado por cuenta de los Tenedores sobre el mismo, respecto de la distribución total del periodo que se trate.

Posteriormente, el INDEVAL deberá suministrar dicha información a los intermediarios financieros que tengan en custodia los CBFEs y éstos serán los obligados a efectuar las retenciones correspondientes, cuando resulten aplicables.

Cuenta de capital de aportación

Por otro lado, el Administrador y/o Contador del Fideicomiso llevará una Cuenta de capital de aportación ("CUCA") del Fideicomiso, en la que se registren las aportaciones en efectivo y en bienes que se efectúen en el mismo, así como disminuir los reembolsos de capital que éste efectúe a favor de los Tenedores. La CUCA se actualizará aplicando los efectos de inflación a la fecha de cada reembolso de capital y al cierre del ejercicio.

Dicha CUCA deberá mantenerse de manera global al nivel del Fideicomiso, y no de manera individual por cada fideicomisario. Para tales efectos, se prevé que las distribuciones que deberán disminuir el saldo de la CUCA son todas aquellas que excedan al monto del resultado fiscal distribuido por el Fideicomiso, considerándose que lo primero que se distribuye es resultado fiscal.

Cuando los reembolsos de capital conforme a lo anterior excedan al saldo de la CUCA o éste se agote, el monto del reembolso que no provenga de la citada cuenta será considerado ingreso gravable para los Tenedores de los CBFEs de conformidad con el régimen fiscal que a cada uno le resulte aplicable, como si se tratara de una distribución de resultado fiscal del Fideicomiso. Durante 2024 y 2023, el Fideicomiso realizó reembolsos de capital provenientes del saldo de la CUCA por $95,000,000 y $24,500,000, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la Cuenta de capital de aportación es de $7,261,353,727 y $1,554,542,665, respectivamente.

Recompra de CBFEs

El Fiduciario del Fideicomiso podrá adquirir los CBFEs emitidos por el propio Fideicomiso, siempre que reúna los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, tales como que:

(i) los CBFEs adquiridos no excedan del 5% de los CBFEs liberados.
(ii) los CBFEs adquiridos se recoloquen dentro de un plazo máximo de 1 año, contando a partir del dia de la compra
(iii) los CBFEs sean adquiridos con el resultado fiscal no distribuido por parte del fideicomiso, y
(iv) que la inversión en certificados bursátiles, valores a cargo del Gobierno Federal y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan del 30% del patrimonio del patrimonio del Fideicomiso.

Impuesto al Valor Agregado

Conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, el Fiduciario, a través del Contador del Fideicomiso deberá: (i) calcular y enterar el IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (ii) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (iii) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (iv) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales.

Ni la distribución del resultado fiscal ni la ganancia en la enajenación de los CBFEs se encuentra gravada para efectos del IVA.

14. Cambios en el valor razonable de activos financieros

Los ingresos del Fideicomiso se constituyen por los cambios en el valor razonable de activos financieros, incluyendo los dividendos recibidos de dichos activos financieros.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los cambios en el valor razonable de los activos financieros se integran de la siguiente manera:

Concepto	2024	2023
Cambio por valuación de activos financieros	$ 2,287,909,885	$ 415,252,353
Dividendos recibidos de entidades promovidas	97,825,310	39,712,340
Cambios en el valor razonable de activos financieros	$ 2,385,735,195	$ 454,964,693

15. Gastos de administración

Los gastos de administración en 2024 y 2023, que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

Descripción	2024	2023
Comisiones por asesoría y administración	$ 20,761,877	$ 8,995,326
Honorarios	20,515,979	3,551,239
Seguros	19,987,059	2,411,962
Gastos de mantenimiento y cuotas	5,649,944	596,812
Honorarios Fiduciarios y representante común	3,732,570	1,398,925
Honorarios a Comités	2,250,000	1,065,000
Honorarios por valuación instrumentos financieros	1,333,118	488,082
Honorarios contables y de auditoría	1,056,528	958,160
Otros gastos	352,990	198,909
Servicios administrativos	-	33,405,731
Total	$ 75,640,065	$ 53,070,146

16. Resultado de financiamiento

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, las operaciones que integran el resultado del financiamiento son:

	2024	2023
Intereses ganados y otros ingresos financieros:		
Intereses bancarios por inversiones	$ 57,086,238	$ 426,962
Diferenciales de SWAP a favor	2,508,443	-
Otros	10,002	-
Total	$ 59,604,683	$ 426,962

	2024	2023
Gasto por intereses y otros gastos financieros:		
Intereses bancarios por préstamo Banorte	$ 53,125,963	$ -
Costo financiero por liquidación precio contingente	58,796,226	-
Costo de préstamo Milal	12,198,111	-
Intereses bancarios por préstamo Milal	2,446,266	-
Costo de préstamo Banorte	1,214,470	-
Comisiones bancarias	3,480	-
Total	$ 127,784,516	$ -
Fluctuación cambiaria [1]	$ 116,584,378	$ -
Total de resultado de financiamiento	$ 48,404,545	$ -

[1] Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los rubros que generaron la fluctuación cambiaria son los siguientes:

	2024	2023
Intereses ganados y otros ingresos financieros:		
Efectivo restringido – Deutsche Bank	$ 101,900,380	$ -
Préstamo Milal	12,233,966	-
Bancos USD	2,450,032	-
Total	$ 116,584,378	$ -

17. Eventos subsecuentes

El 7 de enero de 2025, el Fideicomiso y los vendedores de PempCorp acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones Pemp y al contrato de interconexión de fecha 2 de abril de 2024. El 9 de enero de 2025, se pagó a los vendedores de PempCorp la cantidad de USD$13,424,200 dólares ($273,101,915 en pesos mexicanos).

32.

Reembolso de capital:

El 20 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó una distribución bajo el concepto de “Reembolso de capital” a los tenedores por un monto de $105,000,000, el monto del reembolso de capital que se distribuyó por certificado fue de $0.2490040968501770.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

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

Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Piso 3-A, Antara Polanco
Col. Granada 11520,
Ciudad de México

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico del
Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión
en Energía e Infraestructura Número 4640

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640 ("El Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, 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 Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640 al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 de conformidad con el "*Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)*" ("*Código de Ética del IESBA*") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP")* y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

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

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

1.- Valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados

Descripción y porque se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2023, debido a que la Administración del Fideicomiso utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo de la valuación de dichos instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados al cierre del año, que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso.

En la Nota 8 de los estados financieros adjuntos, se describe la política contable sobre las técnicas de valuación y los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, así como los saldos al cierre del año.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2023, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones. También evaluamos los supuestos utilizados respecto al reconocimiento de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados con base en lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13 "Medición del Valor Razonable" (NIIF 13).

Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la evaluación de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria; analizamos la metodología utilizada y los supuestos clave de acuerdo con su complejidad y grado de subjetividad que éstos implicaron comparándolos contra otra evidencia y comparables de mercado y evaluamos la información disponible que la Administración utilizó, considerando las circunstancias para la determinación del valor de mercado.

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados, en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2023.

2.- Cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra E

Descripción y porque se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría el cumplimiento fiscal del régimen de Fibra E, debido a la importancia que tiene para el negocio dicho cumplimiento para mantener sus operaciones y la complejidad de las reglas fiscales para el cumplimiento de dicho régimen. Dichas reglas fiscales implican el cumplimiento de la Compañía de ciertos requisitos para no perder la condición de Fibra E, estos requisitos incluyen entre otros: la determinación y distribución de al menos el 95% de su resultado fiscal, dicho cálculo involucra un grado significativo de subjetividad para su determinación.

En la Nota 11 de los estados financieros adjuntos, se describen los requisitos que debe de cumplir el Fideicomiso para seguir siendo parte del régimen de Fibra E.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso mediante la comparación de los importes contables utilizados y evaluamos las partidas fiscales significativas de dicho cálculo, revisamos la documentación por distribución de al menos 95% de su resultado fiscal, e involucramos a nuestros especialistas fiscales para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2023.

También, evaluamos lo adecuado de las revelaciones de la información relativa al cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra E en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2023.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente. 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 que identificamos 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, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha.

  Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

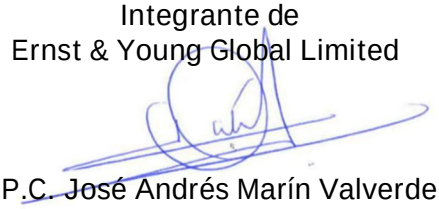
Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en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

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

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

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

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México,
15 de marzo de 2024

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2023	2022
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	$ 530,977	$ 4,887,974
Pagos anticipados (Nota 7)	414,896	391,815
Total de activo corriente	945,873	5,279,789
Activo no corriente:		
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 8)	3,234,456,998	1,629,204,645
Total de activo	$ 3,235,402,871	$ 1,634,484,434
Pasivo y patrimonio		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar (Nota 9)	$ 34,023,768	$ 926,840
Otras cuentas por pagar (Nota 8)	1,190,000,000	-
Total de pasivo	1,224,023,768	926,840
Patrimonio:		
Patrimonio (Nota 10)	1,405,166,600	1,429,666,600
Resultados acumulados	606,212,503	203,890,994
Total de patrimonio	2,011,379,103	1,633,557,594
Total de pasivo y patrimonio	$ 3,235,402,871	$ 1,634,484,434

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023	Por el periodo del 24 de marzo al 31 de diciembre de 2022
Ingresos:		
Cambios en el valor razonable de activos financieros (Nota 12)	$ 454,964,693	$ 234,233,151
Gastos de operación:		
Gastos de administración (Nota 13)	(53,070,146)	(30,539,141)
Utilidad de operación	401,894,547	203,694,010
Resultado de financiamiento:		
Intereses ganados	426,962	196,984
Utilidad del ejercicio	$ 402,321,509	$ 203,890,994
Utilidad por Certificado Bursátil Fiduciario de Inversión en Energía e Infraestructura	$ 5.45	$ 2.76

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y por el periodo del 24 de marzo al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en pesos mexicanos) (Nota 10)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total de patrimonio
Emisión de certificados bursátiles	$ 1,477,065,000	$ -	$ 1,477,065,000
Gastos de emisión	(37,398,400)	-	(37,398,400)
Reembolso de capital	(10,000,000)	-	(10,000,000)
Utilidad del periodo	-	203,890,994	203,890,994
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,429,666,600	203,890,994	1,633,557,594
Reembolso de capital	(24,500,000)	-	(24,500,000)
Utilidad del ejercicio	-	402,321,509	402,321,509
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$ 1,405,166,600	$ 606,212,503	$ 2,011,379,103

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023	Por el periodo del 24 de marzo al 31 de diciembre de 2022
Actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	$ 402,321,509	$ 203,890,994
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Cambios en el valor razonable de activos financieros (Nota 12)	(454,964,693)	(234,233,151)
Intereses a favor	(426,962)	(196,984)
	(53,070,146)	(30,539,141)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Pagos anticipados	(23,081)	(391,815)
Cuentas por pagar	33,096,928	926,840
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(19,996,299)	(30,004,116)
Actividades de inversión		
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 8)	-	(1,412,971,494)
Dividendos recibidos de entidades promovidas (Nota 12)	39,712,340	18,000,000
Intereses cobrados	426,962	196,984
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	40,139,302	(1,394,774,510)
Actividades de financiamiento		
Emisión de certificados bursátiles (Nota 10)	-	1,477,065,000
Gastos de emisión (Nota 10)	-	(37,398,400)
Reembolso de capital (Nota 10)	(24,500,000)	(10,000,000)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	(24,500,000)	1,429,666,600
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(4,356,997)	4,887,974
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	4,887,974	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 530,977	$ 4,887,974

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

1. Información corporativa

Información corporativa

El Fideicomiso número 4640 (en lo sucesivo, el "Contrato de Fideicomiso", el "Fideicomiso" o "Fibra Xinfra"), fue constituido el 24 de marzo del 2022, y fue modificado y re-expresado con fecha 17 de junio de 2022, 22 de junio de 2022 y 23 de noviembre de 2023. Conforme a la sección 2.5. del Contrato de Fideicomiso, el fin primordial del Fideicomiso es la inversión, directa o indirecta (incluyendo mediante fideicomisos), en acciones o partes sociales representativas del capital social de cualquier persona moral mexicana, residente en México para efectos fiscales, que reúna requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E que resulten aplicables de tiempo en tiempo (cada una, una "sociedad elegible"), incluyendo la inversión que el Fiduciario realice en las acciones iniciales.

El Fideicomiso fue constituido en la Ciudad de México y tiene una vigencia que no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Se listó en la Bolsa Institucional de Valores el 30 de junio de 2022, bajo la clave de pizarra "XFRA" 22" y "XFRA 22-2".

El Fideicomiso es emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (CBFEs) (FIBRA-E o Fibra Xinfra) que obtuvo capital por medio de una oferta pública de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de sociedades elegibles que formen parte del sector de energía e infraestructura en México y que cumplan con ciertos criterios y características, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los certificados emitidos son los siguientes:

Número de Certificados Bursátiles emitidos	Serie	Número de Certificados Bursátiles en circulación	Número de Certificados Bursátiles en tesorería
100,000,000	A	73,853,250	26,146,750
100	B	100	-

Los certificados colocados son los siguientes:

Fecha de emisión	Número de Certificados Bursátiles	Precio de colocación de los Certificados Bursátiles	Monto de los Certificados Bursátiles emitidos
30 de junio	73,853,250	$ 20	$ 1,477,065,000
de 2022*	100	1	100

Para cumplir con el propósito del Fideicomiso, el 30 de junio de 2022, se llevó a cabo la Emisión Inicial en oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (Certificados Bursátiles" o "CBFEs"). El 4 de julio de 2022 se concretó la oferta pública.

Información relevante

Partes del Fideicomiso 4640:

Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomitente y administrador interno:	Promotora MexPac, S.A. de C.V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los CBFEs.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Las oficinas corporativas del Administrador interno se localizan en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 9, Colonia Lomas de Santa Fe, C.P. 05300, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México.

Las oficinas corporativas del Fiduciario se localizan en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 9, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso neto de los pasivos se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos, bienes, derechos y obligaciones, en el entendido, que los activos, bienes o derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso deberán en todo momento estar plenamente identificados:

(i) la aportación inicial;
(ii) los recursos derivados de la primera emisión y de las emisiones adicionales, así como todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del fideicomiso;
(iii) en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E, cualesquier acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, así como los derechos asociados a las mismas (incluyendo los derechos de voto y los derechos a recibir distribuciones de capital relacionadas con dichas sociedades elegibles);

3.

en el entendido, que el fiduciario también podrá ser titular de derechos fideicomisarios en fideicomisos que a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E;

(iv) las inversiones permitidas y cualquier ingreso, interés, rendimiento o cantidad que derive de las mismas;

(v) los CBFEs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos y/o recomprados por parte del propio Fideicomiso en términos de las disposiciones fiscales en materia de Fibra-E y el contrato de fideicomiso;

(vi) cualesquier cantidades obtenidas con motivo de la enajenación, venta o transmisión de acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, o de la enajenación, venta o transmisión de derechos fideicomisarios en fideicomisos que, a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E;

(vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos, afectos o que de otra manera pertenezcan al y/o sean adquiridos por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, así como las obligaciones que asuma el Fiduciario en relación con los fines del fideicomiso, de conformidad con o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso y los demás documentos de la emisión;

(viii) todas y cada una de las obligaciones que el Fiduciario, de tiempo en tiempo, asuma o de cualquier otra forma le sean impuestas por ley o por convenio, de conformidad con o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso y los demás documentos de la emisión; y

(ix) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes o activos descritos en los incisos anteriores, así como todos y cada uno de los costos, intereses o accesorios derivados de o relacionados con las obligaciones o pasivos descritos en los incisos anteriores; incluyendo los montos de resultado fiscal y/o reembolso de capital distribuidos por sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, y los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso, los cuales podrán incluir el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

2. Bases de preparación de los estados financieros y políticas y prácticas contables

2.1. Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" – IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o "IASB" por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2023.

La preparación de los presentes estados financieros conforme a NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones y supuestos contables críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones significativos se describen en la Nota 4 “Juicios y estimaciones significativos”.

Bases de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros, los cuales son registrados a su valor razonable.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza del Fideicomiso, de su actividad y operaciones de esta.

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características:

i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones,
ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base al valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en este Fideicomiso de inversión de Energía e Infraestructura, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultados.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultados bajo el criterio de clasificación con base en función el cual tiene como característica fundamental separar los costos de los gastos.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus respectivas notas se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional del Fideicomiso.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros y sus notas fueron autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2024 por Lorena Barrientos Ávila quien tiene el puesto de Directora de Finanzas. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

5.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso no tuvo que hacer ningún cambio en sus políticas contables, por los nuevos pronunciamientos, modificaciones o mejoras a las normas, ya que no se ve afectado por dichas modificaciones.

Normas emitidas que todavía no entran en vigencia

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia.

Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En enero de 2020 y octubre de 2022, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

• El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
• Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe existir al cierre del período
• Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
• Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de patrimonio, los términos del pasivo no afectarían su clasificación

Además, se introdujo un requisito de revelación cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación está sujeto al cumplimiento de compromisos futuros dentro de un periodo incluido en un plazo de doce meses.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los períodos que inicien a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva. Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Acuerdos de Financiamiento de Proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7

En mayo de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones para aclarar las características de los acuerdos de financiamiento de proveedores y requerir que se revele información adicional sobre dichos acuerdos.

El objetivo de los requisitos de revelación que imponen las modificaciones es el de ayudar a los usuarios de los estados financieros a tener un mejor entendimiento de los efectos de los acuerdos de financiamiento de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

3. Resumen de políticas contables significativas

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas, las cuales son aplicadas consistentemente en la preparación de sus estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. Las inversiones están sujetas a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable, tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

Activos y pasivos financieros

Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en las entidades promovidas, como activos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados, la cual se registra en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios subsecuentes en el valor razonable se presentan en el estado de resultados en el rubro cambios en el valor razonable de activos financieros.

Reconocimiento

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en los estados financieros y/o notas a la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto cuando son activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en el estado de resultados, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de la transacción se reconocen como gasto en el estado de resultados.

7.

Medición

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

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

El valor razonable se determina como se describe en la Nota 5. “Riesgos relacionados con instrumentos financieros”.

Bajas

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

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira. Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

Compensación de instrumentos financieros

La compensación de un activo financiero y un pasivo financiero para su presentación en el estado de situación financiera procede sólo cuando:

1. El Fideicomiso tiene un derecho y una obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, por lo que la entidad tiene, de hecho, un activo financiero compensado o un pasivo financiero compensado; y
2. el monto resultante de compensar el activo financiero con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados del Fideicomiso, al liquidar dos o más instrumentos financieros.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como servicios de valuación de instrumentos financieros y auditoría externa. Las otras cuentas por pagar representan la obligación del Fideicomiso con los vendedores de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., debido al pago adicional que tienen que realizar derivado del reequilibrio que les brindo el Gobierno del Estado de Guanajuato, ver más detalle en las notas 8 y 14. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses generados por inversiones a plazo se registran en resultados conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se enajena la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

En la cuenta de distribuciones el Fiduciario recibirá montos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos, incluyendo sin limitación, distribuciones de capital, derivados de, o relacionados con, cualesquiera sociedad elegible (incluyendo al administrador interno), o cualesquier otras cantidades que deban ser distribuidas por el Fideicomiso (incluyendo, en su caso, cantidades recibidas en otras cuentas del fideicomiso) cualesquier otros montos que por cualquier otra razón el administrador interno determine que deban ser depositados en dicha cuenta.

Gastos

Todos los gastos del Fideicomiso se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan o cuando se incurran, según corresponda. Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Gastos de administración

Son erogaciones que son indispensables y necesarias para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del Representante Común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente, servicios administrativos, entre otros; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio

El Fideicomiso ha clasificado los CBFEs como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, distribuciones, así como los resultados del periodo.

9.

Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones a los tenedores de los CBFEs en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, para cumplir con las disposiciones fiscales en materia de FIBRA-E, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de CBFEs, cuando menos una vez al año y más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Las distribuciones que deban hacerse a los tenedores de conformidad con los CBFEs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Obligaciones fiscales

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las disposiciones fiscales en materia de FIBRA-E, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las sociedades elegibles, sus accionistas y los Tenedores de CBFEs, tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el periodo presentado. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar las actividades de operación que no afectaron efectivo neto de los cambios en activos y pasivos de operación, después muestra los flujos de efectivo relacionados a actividades de inversión, posteriormente muestra el aumento o disminución del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo presentado y finaliza con el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue preparado bajo el método indirecto.

Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

4. Juicios y estimaciones significativos

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que la Administración realice juicios, estimaciones contables significativos que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos reconocidos, así como la revelación de pasivos contingentes, al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en periodos futuros un ajuste material al valor en libros del activo o del pasivo afectado.

4.1. Juicios

Clasificación corriente y no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

4.2. Estimaciones contables y supuestos materiales

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. El Fideicomiso basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control de. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

11.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

4.2.1. Valor razonable de instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es la propiedad de la inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores independientes. La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo. Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de los activos menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año y, (3) indicado por las ventas recientes de activos comparables con un precio real en el mercado.

El valuador utiliza un modelo de valuación que utiliza el enfoque de ingresos, específicamente el modelo DCF (por su nombre en inglés, Discounted Cash Flows)

5. Riesgos relacionados con los instrumentos financieros

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

5.1. Categorías de los instrumentos financieros

	Nivel	Al 31 de diciembre de 2023	2022
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	$ 530,977	$ 4,887,974
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados	3	3,234,456,998	1,629,204,645
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	1	(1,224,023,768)	(926,840)
Activos financieros netos atribuibles a los tenedores y Fideicomitentes		$ 2,010,964,207	$ 1,633,165,779

5.2. Objetivos de la administración de riesgos financieros

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso contempladas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso.

El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la Nota 6 – “Efectivo y equivalentes de efectivo”. El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso, como se establece en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones).

Primero a los acreedores y a los tenedores de los certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los tenedores de los certificados están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de los certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio.

Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones libres de riesgo y de amplia liquidez. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como equivalentes de efectivo.

13.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera.

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 31 de diciembre de 2023, corresponden al Nivel 3. Se clasifican en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, dado que en la elaboración de los modelos financieros de flujos de efectivo descontados (“DCF” por sus siglas en inglés) se utiliza información que parte de supuestos y estimaciones razonables.

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en entidades promovidas en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

Descripción	2023	2022
Banco Invex cuenta general en MXN inversión [1]	$ 464,065	$ 4,866,344
Banco Invex cuenta de distribuciones en MXN inversión [1]	66,724	21,628
Efectivo	188	2
Total	$ 530,977	$ 4,887,974

[1] Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso mantuvo una Inversión en BONDESF a un plazo de 4 días con una tasa de rendimiento anualizada del 11.1%.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantuvo una Inversión en CETES a un plazo de 3 días con una tasa de rendimiento anualizada del 10.25%.

7. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los pagos anticipados se integran como sigue:

Descripción	2023	2022
Honorarios de representación común	$ 228,264	$ 217,500
Honorarios fiduciarios	154,635	145,000
Licencia ABAX	31,997	29,315
Total	$ 414,896	$ 391,815

8. Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el total de las inversiones a valor razonable es de $3,234,456,998 y $1,629,204,645, respectivamente, y se integra como sigue:

2023						
Compañía	Tipo de inversión	Número de acciones o partes Sociales	% de participación en el capital	Fecha de inversión	Total de inversión a costo	Total de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2023
Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. [1]	Capital	380,693,198	90.00%	04/07/2022	$ 1,359,668,874	
				11/12/2023	1,190,000,000	$ 3,187,664,636
					$ 2,549,668,874	
Promotora MexPac, S.A. de C.V. [2]	Capital	53,302,620	99.99%	04/07/2022	53,302,620	46,792,362
Total de portafolio de inversiones					$ 2,602,971,494	$ 3,234,456,998

15.

	2022					
Compañía	Tipo de inversión	Número de acciones o partes Sociales	% de participación en el capital	Fecha de inversión	Total de inversión a costo	Total de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2022
Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (1)	Capital	380,693,198	90.00%	04/07/2022	$ 1,359,668,874	$ 1,582,606,379
Promotora MexPac, S.A. de C.V. (2)	Capital	53,302,620	99.99%	04/07/2022	53,302,620	46,598,266
Total de portafolio de inversiones					$ 1,412,971,494	$ 1,629,204,645

(1) El 4 de julio de 2022, se realizó una inversión inicial en Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (COBI) por $1,359,668,874. De conformidad con el contrato de compraventa de acciones de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. ("Contrato de Compraventa"), el 11 de diciembre de 2023 se reconoció un incremento a la inversión inicial derivado del reequilibrio que otorgó el Gobierno del Estado de Guanajuato por $1,190,000,000.

(2) El 4 de julio de 2022, se realizó una inversión en Promotora MexPac, S.A. de C.V. (Mexpac) por $53,302,620.

A continuación, se muestra un resumen de los movimientos en cada una de las inversiones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Compañía	Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.	Promotora Mexpac, S.A. de C.V.	Total
Inversión inicial	$ 1,359,668,874	$ 53,302,620	$ 1,412,971,494
Movimientos del año:			
Cambio por valuación de activos financieros	222,937,505	(6,704,354)	216,233,151
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2022	1,582,606,379	46,598,266	1,629,204,645
Movimientos del año:			
Inversión adicional (1)	1,190,000,000	-	1,190,000,000
Cambio por valuación de activos financieros	415,058,257	194,096	415,252,353
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2023	$ 3,187,664,636	$ 46,792,362	$ 3,234,456,998

(1) De conformidad con el "Contrato de Compraventa" en el supuesto de que el Gobierno del Estado de Guanajuato modifique el título de concesión y que dé lugar a la restitución del equilibrio económico de la concesión, el Fideicomiso se obliga a pagar a los vendedores un monto adicional. Durante el cuarto trimestre del 2023, el gobierno del Estado de Guanajuato aprobó la ampliación del título de concesión propiedad de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. por 9 años adicionales y permitiendo un incremento en las tarifas, por lo que, de acuerdo al contrato de transacción derivado del Contrato de Compraventa, de fecha 11 de diciembre de 2023, el Fideicomiso deberá pagar a los vendedores $1,190,000,000, dicho monto se considera como un incremento en la inversión inicial debido a que la aprobación del reequilibrio por parte del Gobierno del Estado de Guanajuato generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023, no se ha realizado el pago a los vendedores.

9. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar se integran como sigue:

Proveedor	2023	2022
Promotora Mexpac, S.A. de C.V.	$ 33,413,885	$ -
Moumtzidis Consulting México S. de R.L. de C.V.	488,083	812,000
Mancera, S.C.	121,800	114,840
Total	$ 34,023,768	$ 926,840

10. Patrimonio

a) El 30 de junio de 2022, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de 100,000,000 CBFEs Serie A y 100 CBFEs Serie B, de los cuales 73,853,250 CBFEs Serie A y 100 CBFEs Serie B fueron colocados a través de oferta pública por un monto de $1,477,065,000.

Derivado de la oferta pública (emisión inicial) y del cumplimiento de las condiciones respectivas, se perfeccionó la adquisición del 90% las acciones de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. por la cantidad de $1,359,668,874 y la adquisición del 99.99% de las acciones de Promotora MexPac, S.A. de C.V. por la cantidad de $53,302,620.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el monto del patrimonio contribuido neto de gastos de emisión y reembolsos asciende a $1,405,166,600 y $1,429,666,600, respectivamente, mismo que se integra de la siguiente manera:

			Al 31 de diciembre de	
Descripción	Valor	Certificados	2023	2022
Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura	$ 20	73,853,250	$ 1,477,065,000	$ 1,477,065,000
Gastos de emisión [1]	-	-	(37,398,400)	(37,398,400)
Primer reembolso de capital	(0.13540365522167)	-	(10,000,000)	(10,000,000)
Segundo reembolso de capital	(0.121863289699505)	-	(9,000,000)	-
Tercer reembolso de capital	(0.135403655221672)	-	(10,000,000)	-
Cuarto reembolso de capital	(0.0744720104)	-	(5,500,000)	-
Total			$ 1,405,166,600	$ 1,429,666,600

(1) Incluye los gastos de la Emisión Inicial como honorarios por asesorías legales y fiscales, comisiones por colocación y estructuración, honorarios fiduciarios y del representante común.

Los reembolsos de capital mostrados en el cuadro anterior no disminuyen el número de los certificados bursátiles.

17.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el monto total del patrimonio asciende a $2,011,379,103 y $1,633,557,594, respectivamente, mismos que se integran de la siguiente manera:

Descripción	Al 31 de diciembre de 2023	2022
Patrimonio contribuido neto	$ 1,405,166,600	$ 1,429,666,600
Resultados acumulados	606,212,503	203,890,994
Total	$ 2,011,379,103	$ 1,633,557,594

El Fideicomiso no está obligado a realizar distribuciones a los tenedores con fondos distintos a aquellos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Administrador, solo está obligado a distribuir, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del Fideicomiso, del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E. La existencia de fondos en la cuenta de distribuciones del Fideicomiso dependerá del flujo proveniente de las sociedades elegibles respecto de las que el Fideicomiso sea accionista o socio. Ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común ni el Fiduciario, están obligados a realizar pago alguno a los Tenedores de los CBFEs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso. La distribución de un porcentaje menor al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio podría resultar en un incumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha realizado distribuciones a los tenedores debido a que al cierre de esos años no se ha obtenido resultado fiscal.

Durante 2023 y 2022 el Fideicomiso ha realizado reembolsos de capital como sigue:

2023				
Fecha		Monto	Concepto de la distribución a tenedores	Sociedad Elegible de la que provienen los recursos distribuidos a tenedores
15 de marzo de 2023	$	9,000,000	Reembolso de capital	COBI
24 de agosto de 2023		10,000,000		
22 de diciembre de 2023		5,500,000		
Total	$	24,500,000		

2022				
Fecha		Monto	Concepto de la distribución a tenedores	Sociedad Elegible de la que provienen los recursos distribuidos a tenedores
17 de noviembre de 2022	$	10,000,000	Reembolso de capital	COBI
Total	$	10,000,000		

11. Impuestos

Determinación del resultado fiscal

De conformidad con lo establecido en el artículo 188 de la LISR y en la regla 3.21.2.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal, los fideicomisos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR y en la regla 3.21.2.2, y por lo tanto califiquen como FIBRA-E, deberán determinar su resultado fiscal derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el Título II de la LISR.

El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Administrador y/o el Contador del Fideicomiso, determinará el Resultado Fiscal del Fideicomiso en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E, para lo cual deberán considerar:

(i) como ingreso acumulable: (1) la parte del resultado fiscal que le corresponda de cada sociedad elegible en la que el Fideicomiso mantenga una participación, de acuerdo con su tenencia de acciones o partes sociales promedio en dicho ejercicio fiscal; (2) en su caso, la ganancia diferida por la adquisición de las acciones o partes sociales (y de los activos implícitos) emitidas por las sociedades elegibles; y (3) en su caso, la ganancia por la enajenación de sus acciones; y

(ii) como deducciones autorizadas: (1) los gastos del Fideicomiso que cumplan con los requisitos fiscales aplicables; (2) en su caso, el gasto diferido por la adquisición de las acciones o partes sociales (y de los activos implícitos) emitidas por las sociedades elegibles; y (3) en su caso, la pérdida por la enajenación de sus acciones o partes sociales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se obtuvo una pérdida fiscal por ($46,495,812) y ($57,551,339), respectivamente.

Distribución del resultado fiscal

De igual forma, el Fiduciario deberá distribuir entre los Tenedores de los CBFEs, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo del ejercicio siguiente, cuando menos el 95% del resultado fiscal determinado por el Fideicomiso. Al respecto, el Fiduciario tendrá la obligación de retener a los Tenedores de los CBFEs, el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido, excepto si los Tenedores de dichos CBFEs se encuentran exentos del pago de ISR por este tipo de ingresos, como más adelante se analiza para cada tipo de Tenedor.

Cabe destacar que el Fiduciario quedará relevado de la obligación de retener -siendo el intermediario financiero el obligado a efectuar dicha retención-, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

I. El Fiduciario proporcione a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFEs (el INDEVAL), la información siguiente:

   a) El monto del resultado fiscal que distribuya;
   b) En caso de que distribuya la diferencia entre resultado fiscal del ejercicio y el monto distribuible, la información siguiente:

      1. El monto del resultado fiscal que distribuya.
      2. El impuesto por dicho resultado, pagado por la Fiduciaria por cuenta de los Tenedores.

II. La institución para el depósito de valores (INDEVAL) suministre al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los CBFEs, la información relacionada en la fracción anterior.

III. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los CBFEs, estará a lo siguiente:

   a) Retendrá el ISR por el resultado fiscal distribuido aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que se trate del supuesto señalado en el inciso b) de la fracción I anteriormente mencionado, o que distribuya el resultado fiscal a:

      1. Los fondos de pensiones o jubilaciones de personal, complementarias a las que establece la Ley del Seguro Social, y de primas de antigüedad, que cumplan los requisitos de las disposiciones fiscales correspondientes.

      2. Las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro a que se refiere la LISR.

   b) Proporcionará a los Tenedores, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del Tenedor.

   c) Presentará ante el SAT, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información contenida en el inciso b) de esta fracción.

Como se puede observar, de conformidad con las Disposiciones Fiscales Vigentes en Materia de FIBRA-E, el Fiduciario del Fideicomiso no se encontrará obligado a efectuar retención alguna de ISR, sino que su obligación será únicamente informar al INDEVAL el monto del resultado fiscal y, en su caso, el ISR pagado por cuenta de los Tenedores sobre el mismo, respecto de la distribución total del periodo que se trate.

Posteriormente, el INDEVAL deberá suministrar dicha información a los intermediarios financieros que tengan en custodia los CBFEs y éstos serán los obligados a efectuar las retenciones correspondientes, cuando resulten aplicables.

Cuenta de capital de aportación

Por otro lado, el Administrador y/o Contador del Fideicomiso llevará una Cuenta de capital de aportación ("CUCA") del Fideicomiso, en la que se registren las aportaciones en efectivo y en bienes que se efectúen en el mismo, así como disminuir los reembolsos de capital que éste efectúe a favor de los Tenedores. La CUCA se actualizará aplicando los efectos de inflación a la fecha de cada reembolso de capital y al cierre del ejercicio.

Dicha CUCA deberá mantenerse de manera global al nivel del Fideicomiso, y no de manera individual por cada fideicomisario. Para tales efectos, se prevé que las distribuciones que deberán disminuir el saldo de la CUCA son todas aquellas que excedan al monto del resultado fiscal distribuido por el Fideicomiso, considerándose que lo primero que se distribuye es resultado fiscal.

Cuando los reembolsos de capital conforme a lo anterior excedan al saldo de la CUCA o éste se agote, el monto del reembolso que no provenga de la citada cuenta será considerado ingreso gravable para los Tenedores de los CBFEs de conformidad con el régimen fiscal que a cada uno le resulte aplicable, como si se tratara de una distribución de resultado fiscal del Fideicomiso. Durante 2023 y 2022, el Fideicomiso realizó reembolsos de capital provenientes del saldo de la CUCA por $24,500,000 y $10,000,000, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de la Cuenta de capital de aportación es de $1,554,542,665 y $1,509,261,990, respectivamente.

Recompra de CBFEs

El Fiduciario del Fideicomiso podrá adquirir los CBFEs emitidos por el propio Fideicomiso, siempre que reúna los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, tales como que:

(i) los CBFEs adquiridos no excedan del 5% de los CBFEs liberados.
(ii) los CBFEs adquiridos se recoloquen dentro de un plazo máximo de 1 año, contando a partir del dia de la compra
(iii) los CBFEs sean adquiridos con el resultado fiscal no distribuido por parte del fideicomiso, y

(iv) que la inversión en certificados bursátiles, valores a cargo del Gobierno Federal y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan del 30% del patrimonio del patrimonio del Fideicomiso.

Impuesto al Valor Agregado

Conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, el Fiduciario, a través del Contador del Fideicomiso deberá: (i) calcular y enterar el IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (ii) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (iii) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (iv) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales.

Ni la distribución del resultado fiscal ni la ganancia en la enajenación de los CBFEs se encuentra gravada para efectos del IVA.

12. Cambios en el valor razonable de activos financieros

Los ingresos del Fideicomiso se constituyen por los cambios en el valor razonable de activos financieros, incluyendo los dividendos recibidos de dichos activos financieros.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cambios en el valor razonable de los activos financieros se integran de la siguiente manera:

Concepto	2023	2022
Cambio por valuación de activos financieros	$ 415,252,353	$ 216,233,151
Dividendos recibidos de entidades promovidas	39,712,340	18,000,000
Cambios en el valor razonable de activos financieros	$ 454,964,693	$ 234,233,151

13. Gastos de administración

Los gastos de administración en 2023 y 2022, que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

Descripción	2023	2022
Servicios administrativos	$ 33,405,731	$ 10,280,743
Comisiones por asesoría y administración	8,995,326	4,291,480
Seguro de responsabilidad civil	2,411,962	-
Servicios legales	2,180,571	9,860,000
Honorarios Fiduciarios y representante común	1,398,925	1,005,817
Asesorías y consultorías	1,370,668	2,955,621
Honorarios a Comités	1,065,000	605,000
Honorarios contables y de auditoría	958,160	728,480
Gastos de mantenimiento y cuotas	596,812	-
Honorarios por valuación instrumentos financieros	488,082	812,000
Otros gastos	198,909	-
Total	$ 53,070,146	$ 30,539,141

14. Compromisos y contingencias

El 11 de diciembre de 2023, el Fideicomiso firmó un contrato de transacción con Rubau Concesiones, S.A.U., con Rubau Mexico, S de R.L. de C.V. y con Vise, S.A. de C.V., dicho contrato se deriva del contrato de compraventa de acciones de fecha 29 de octubre de 2021. Donde las partes acuerdan que el importe del precio contingente por la ampliación del título de concesión propiedad de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. por 9 años adicionales y permitiendo un incremento en las tarifas será (i) la cantidad de $1,190,000,000, sin actualización alguna, en la forma y términos establecidos en el contrato de compra venta, siempre y cuando el precio contingente sea pagado por el Fiduciario del Fideicomiso Xinfra a más tardar el dia 29 de marzo de 2024, o bien (ii) la cantidad de $1,225,000,000, si el Fiduciario del Fideicomiso realiza el pago del precio contingente con posterioridad al día 29 de marzo de 2024.

15. Eventos subsecuentes

Posterior al periodo cubierto en este reporte, el Fideicomiso ha publicado los siguientes eventos relevantes:

Reembolso de capital:

El 15 de marzo de 2024, el Fideicomiso realizó una distribución bajo el concepto de “Reembolso de capital” a los tenedores por un monto de $10,000,000, el monto del reembolso de capital que se distribuyó por certificado fue de $0.135403655221672.

Información adicional

CONCESIONARIA BICENTENARIO, S.A. DE C.V.

Estados financieros

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

CONCESIONARIA BICENTENARIO, S.A. DE C.V.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

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

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 México

Tel: +55 5283 1300

ey.com/mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de
Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el capital contable 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 de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. 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" o "IFRS" por sus siglas en inglés).

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

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

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de 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 de la Compañía 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 la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- 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 de la Compañía 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 la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

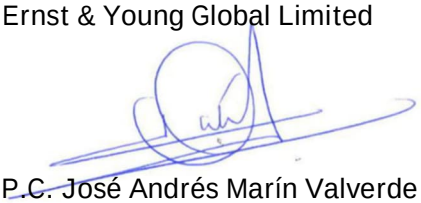
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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



7C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio de Auditoría

Ciudad de México
29 de abril de 2026

CONCESIONARIA BICENTENARIO, S.A. DE C.V.

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 2)	$ 23,541,136	$ 25,638,137
Fondos en fideicomiso (Nota 3)	86,651,350	102,705,535
Cuentas por cobrar (Nota 4 y 14)	3,051,864	4,046,307
Impuestos por recuperar (Nota 6)	7,130,138	16,260,232
Pagos anticipados (Nota 5)	521,582	2,376,550
Total del activo circulante	120,896,070	151,026,761
Activo no circulante:		
Inventario de refacciones	669,793	139,129
Activo por derecho de uso (Nota 8)	418,052	-
Mobiliario y equipo, neto (Nota 7)	88,962	13,194
Activos intangibles, netos (Nota 9)	1,793,406,414	1,842,171,376
Crédito Mercantil	19,887,794	19,887,794
Instrumentos financieros derivados (Nota 10)	22,101,552	98,938,396
Total del activo no circulante	1,836,572,567	1,961,149,889
Total del activo	$ 1,957,468,637	$ 2,112,176,650
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Deuda a corto plazo (Nota 11)	$ 54,078,324	$ 39,000,000
Proveedores y otros pasivos (Nota 12 y 14)	10,464,860	10,086,834
Pasivo por arrendamiento (Nota 8)	420,429	-
Impuestos por pagar (Nota 13)	2,723,506	4,395,062
Total del pasivo a corto plazo	67,687,119	53,481,896
Pasivo a largo plazo:		
Pasivo por beneficios definidos	180,039	120,630
Deuda a largo plazo (Nota 11)	1,083,525,799	1,145,182,447
Provisión para mantenimiento mayor (Nota 15)	60,012,643	36,202,447
Total del pasivo a largo plazo	1,143,718,481	1,181,505,524
Total del pasivo	1,211,405,600	1,234,987,420
Capital contable (Nota 16):		
Capital social	833,743,186	857,743,186
Reserva legal	8,004,875	8,004,875
Pérdidas acumuladas	(117,833,938)	(87,575,008)
Otras cuentas de capital	22,148,914	99,016,177
Total del capital contable	746,063,037	877,189,230
Total del pasivo y capital contable	$ 1,957,468,637	$ 2,112,176,650

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CONCESIONARIA BICENTENARIO, S.A. DE C.V.

Estados de resultado integral

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Ingresos derivados de la explotación del libramiento de Celaya y sus servicios auxiliares	$ 375,042,674	$ 348,383,983
Otros ingresos	2,300,538	6,238,550
Total de ingresos	377,343,212	354,622,533
Gastos de operación:		
Gastos de operación	187,210,876	159,414,034
Utilidad de operación	190,132,336	195,208,499
Resultado de financiamiento (Nota 17):		
Intereses ganados	6,873,471	7,893,755
Gastos por intereses y otros gastos financieros	(122,037,469)	(129,700,186)
	(115,163,998)	(121,806,431)
Otros gastos:		
Otros gastos (Nota 18)	(2,524,160)	(710,209)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	72,444,178	72,691,859
Impuestos a la utilidad (Nota 19)	-	-
Utilidad neta	72,444,178	72,691,859
Otros resultados integrales:		
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 10)	(76,836,844)	43,142,807
Ganancia (pérdida) por remedición de los planes de beneficios definidos	(30,419)	77,781
Resultado integral del ejercicio	$ (4,423,085)	$ 115,912,447

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CONCESIONARIA BICENTENARIO, S.A. DE C.V.

Estados de cambios en el capital contable

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

(Cifras en pesos mexicanos)

	Capital social	Pérdidas acumuladas	Reserva legal	Otras cuentas de capital: Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros, neto	Otras cuentas de capital: Otros resultados integrales	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$ 422,992,442	$ (54,326,409)	$ 8,004,875	$ 55,795,588	$ -	$ 432,466,496
Utilidad del ejercicio	-	72,691,859	-	-		72,691,859
Otros resultados integrales	-	-	-	43,142,807	77,781	43,220,588
Resultado integral del ejercicio	-	72,691,859	-	43,142,807	77,781	115,912,447
Reconocimiento de intangible	434,750,744	(11,692,466)	-	-	-	423,058,278
Reparto de dividendos (Nota 14)	-	(94,247,992)	-	-	-	(94,247,992)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	857,743,186	(87,575,008)	8,004,875	98,938,396	77,781	877,189,230
Utilidad del ejercicio	-	72,444,178	-	-	-	72,444,178
Otros resultados integrales	-	-	-	(76,836,844)	(30,419)	(76,867,263)
Resultado integral del ejercicio	-	72,444,178	-	(76,836,844)	(30,419)	(4,423,085)
Ajustes y Reclasificaciones (ISR 2022) (Nota 6)	-	(8,703,108)	-	-	-	(8,703,108)
Reparto de dividendos (Nota 14)	-	(94,000,000)	-	-	-	(94,000,000)
Reembolsos de capital	(24,000,000)	-	-	-	-	(24,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 833,743,186	$ (117,833,938)	$ 8,004,875	$ 22,101,552	$ 47,362	$ 746,063,037

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CONCESIONARIA BICENTENARIO, S.A. DE C.V.

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025	2024
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 72,444,178	$ 72,691,859
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación de Activo Derecho de Uso	18,176	-
Depreciación de mobiliario y equipo (Nota 7)	16,085	39,342
Amortización de activos intangibles (Nota 9)	48,764,962	53,278,233
Intereses a favor	(6,873,471)	(7,893,755)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	122,037,469	129,700,186
Suma	236,407,399	247,815,865
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	994,442	1,245,495
Impuestos por recuperar	426,987	(28,899)
Inventario de refacciones	(530,664)	710,208
Pagos anticipados	1,854,968	3,107,872
Proveedores y otras cuentas por pagar	391,217	(2,809,449)
Provisión por mantenimiento mayor	23,810,196	894,769
Impuestos a la utilidad pagados	(1,671,556)	1,089,105
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	261,682,989	252,024,966
Actividades de inversión		
Adquisición de activo intangible	-	(20,529,998)
Adquisición de mobiliario y equipo	(91,853)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(91,853)	(20,529,998)
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	261,591,136	231,494,968
Actividades de financiamiento		
(Pago de préstamos) préstamos de instituciones financieras	(46,578,324)	12,532,447
Intereses pagados	(122,037,469)	(129,700,186)
Incremento en financiamiento con bancos	6,873,471	7,893,755
Reembolso de capital	(24,000,000)	-
Dividendos pagados (Nota 14)	(94,000,000)	(94,247,992)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(279,742,322)	(203,521,976)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(18,151,186)	27,972,992
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	128,343,672	100,370,680
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 110,192,486	$ 128,343,672

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CONCESIONARIA BICENTENARIO, S.A. DE C.V.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

1. Operaciones y resumen de las principales políticas contables

Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., (en lo sucesivo "la Compañía"), fue constituida en México el 24 de junio de 2010, con domicilio principal en Boulevard José María Morelos Número 5802, Fraccionamiento Julián de Obregón C.P. 37290 León Guanajuato, México, que tiene como actividad principal el ser titular de la concesión otorgada por el Gobierno del Estado de Guanajuato, conforme a la Licitación Pública Internacional número "GTO/SOP/CON-CAR/01" del 1 de julio de 2010, el "Título de Concesión" para rehabilitar, operar, explotar, conservar y mantener el libramiento sur de Celaya, y para diseñar, construir, operar, explotar, conservar y mantener el libramiento nororiente de Celaya ("El libramiento Celaya"). La Compañía es poseída en un 90% por el Fideicomiso Irrevocable F/4640 (el "Fideicomiso Xinfra"), en un 5% por Rubau México, S. de R.L. de C.V. y en un 5% por VISE, S.A. de C.V., Compañías localizadas en México.

Por otro lado, el 3 de febrero de 2011, la Compañía obtuvo la autorización por parte del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Obra Pública, para el inicio de la construcción del Libramiento Nororiente, y en el mes de noviembre de 2013, la Compañía finalizó la construcción de dicho libramiento. Éste nuevo tramo carretero de cuota tipo A2 cuenta con una longitud de 12.93 kilómetros e inicia en el entronque a desnivel La Laja en el cruce con la carretera federal libre de peaje número 45 Querétaro – Irapuato, y termina en el entronque San Miguel en el cruce con la carretera estatal Celaya – San Miguel de Allende, y es conocido como el Libramiento Nororiente de Celaya (el "Libramiento Nororiente").

La duración de la Compañía es 99 años.

El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 diciembre.

Título de Concesión

A la fecha del presente, la Compañía ha celebrado un contrato de Concesión y dos modificaciones al mismo otorgadas por el Gobierno del Estado de Guanajuato a través de la Secretaría de Obra Pública ("SOP"), y de la Secretaría de Finanzas y Administración ("SFA"), siendo éstos los siguientes:

2.

- Concesión original con fecha 1 de julio de 2010, el Gobierno del Estado de Guanajuato, por conducto de la SOP, en su carácter de concedente, otorgó concesión a la Compañía para la rehabilitación, operación, explotación, conservación y mantenimiento del Libramiento Sur o Arco Vial Sur de Celaya (el "Libramiento Sur"), así como para el diseño, la construcción, la operación, la explotación, la conservación y el mantenimiento de un nuevo tramo carretero de cuota tipo A2 con una longitud de 12.93 kilómetros que iniciará en el entronque a desnivel La Laja en el cruce con la carretera federal libre de peaje número 45 Querétaro – Irapuato, y terminará en el entronque San Miguel en el cruce con la carretera estatal Celaya San Miguel de Allende, que será conocido como el Libramiento Nororiente de Celaya (el "Libramiento Nororiente").

- 1er Modificación a la Concesión acordada el 18 de julio de 2010, cuyas principales modificaciones se relacionan al pago inicial y modificación de fechas entre otros.

- 2da Modificación a la Concesión del 30 de mayo de 2014, cuya principal modificación es en relación a la ampliación de plazo de 30 a 33 años, las reglas para la construcción del entronque del libramiento Nororiente con la autopista federal 45-D, y de las Vialidades Laterales y Acceso de carriles laterales.

- 3ra Modificación a la Concesión del 19 de septiembre de 2023, cuya principal modificación es en relación a la ampliación de plazo de 30 a 42 años, las reglas relativas durante la operación al supervisor de operación y las bases de regulación tarifaria.

Los términos establecidos, vigentes a la fecha de los estados financieros respecto a la Concesión, son los que a continuación se señalan.

Objeto – La concesión confiere a su titular los siguientes derechos:

i. Llevar a cabo la explotación, conservación y mantenimiento del Libramiento Sur.
ii. Llevar a cabo la rehabilitación del Libramiento Sur.
iii. Llevar a cabo la construcción del Libramiento Nororiente.
iv. Llevar a cabo la operación, explotación, conservación y mantenimiento del Libramiento Nororiente.
v. Utilizar y aprovechar el derecho de vía del Libramiento Sur y del Libramiento Nororiente.
vi. Prestar los servicios auxiliares en el Libramiento Sur y en el Libramiento Nororiente.

Obligaciones – La Compañía tiene las siguientes obligaciones:

i. Solo podrá ejercer los derechos del inciso anterior, respetando y observando la legislación aplicable.
ii. Llevar a cabo la rehabilitación, operación, explotación, conservación y mantenimiento del Libramiento Sur, y la construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento del Libramiento Nororiente.

iii. Cumplir con todas y cada una de las obligaciones que a su cargo se establecen en el título de concesión.
iv. La Compañía deberá concluir la rehabilitación del Libramiento Sur a más tardar 12 meses después de la fecha en que le sea entregado dicho Libramiento.
v. La Compañía deberá concluir la construcción del Libramiento Nororiente a más tardar 24 meses después de la expedición de la autorización de inicio de obras de construcción.

Vigencia – El plazo de la concesión es de 30 años, contados a partir de la fecha en que el Gobierno del Estado haga la entrega física y jurídica del Libramiento Sur, así como la entrega física y jurídica de la parte sustancial del derecho de vía del Libramiento Nororiente. El plazo de la concesión podrá ser prorrogado hasta por 30 años adicionales, pero el plazo total que resulte de dicha prórroga no podrá exceder de 60 años contados a partir de la fecha de firma del título de concesión.

Con fecha del 30 de mayo de 2014, la Compañía celebró con el Gobierno del Estado la segunda modificación al título de concesión, aplicando su plazo original de 30 años, con un plazo adicional de 3 años de vigencia de la concesión, con el fin de restablecer el equilibrio económico de la Compañía.

Con fecha del 19 de septiembre de 2023, la Compañía celebró con el Gobierno del Estado la tercera modificación al título de concesión, aplicando su plazo original de 30 años, con un plazo adicional acumulado de 12 años de vigencia de la concesión, con el fin de restablecer el equilibrio económico de la Compañía.

Fideicomiso - Con la finalidad de cumplir los propósitos de la concesión, se constituyó el Fideicomiso de Administración y Pago Número 4052 (el “Fideicomiso”), el cual tiene como finalidad recibir el producto de las tarifas por peaje que se cobren y utilizar dichos recursos en el siguiente orden:

i. Al pago de impuestos.
ii. Al pago de los honorarios fiduciarios durante el período de operación del proyecto.
iii. Al pago de los gastos y costos derivados de la operación, explotación, conservación y mantenimiento del Libramiento de Celaya.
iv. Al fondo para conservación y mantenimiento.
v. El remanente se deberá aplicar a uno o más de los siguientes conceptos:
   - A garantizar y/o pagar el principal e intereses de los financiamientos.
   - A garantizar y/o pagar el principal e intereses que resulta de la emisión de títulos.
   - Al reembolso del capital de riesgo, efectivamente aportado por la Compañía incluyendo, en su caso, la tasa interna de rendimiento del capital de riesgo.

Tarifas – La Compañía tendrá el derecho y la obligación de cobrar a los usuarios del Libramiento Sur y del Libramiento Nororiente los peajes autorizados de acuerdo con las tarifas aprobadas por el Gobierno del Estado. El esquema tarifario se actualizará anualmente y en forma automática en enero de cada año mediante la aplicación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

4.

Políticas contables significativas aplicadas

a) Cumplimiento con Normas internacionales de Información Financiera (“NIIF”)

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se han elaborado de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

b) Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se han elaborado sobre la base del costo histórico, salvo en el caso de los instrumentos financieros derivados que se han valorado a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos salvo indicación en contrario.

La Compañía ha elaborado los estados financieros sobre la base de que continuará operando como empresa en funcionamiento.

Clasificación de activos y pasivos a corto plazo (circulantes) y a largo plazo (no circulantes)

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base en la clasificación de corto y largo plazo.

Un activo se clasifica a corto plazo cuando:

- se espera realizar el activo, consumirlo o se tiene la intención de venderlo en su ciclo normal de operación;
- se espera realizar el activo dentro de los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera;
- se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; o
- el activo es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que este se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo dentro de los doce meses posteriores al cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como a largo plazo (no circulantes).

Un pasivo se clasifica a corto plazo cuando:

- se espera liquidar en el ciclo normal de operación de la Compañía;
- la Compañía lo mantiene principalmente para el propósito de negociarlo;
- se liquidará dentro de los doce meses posteriores a la fecha del cierre del periodo sobre el que se informa; o
- la Compañía no tiene un derecho incondicional para posponer su liquidación durante, al menos, los doce meses posteriores a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los términos del pasivo que, a opción de la contraparte, podrían resultar en la liquidación del pasivo a través de la emisión de instrumentos de capital, no afectan su clasificación.

Todos los demás pasivos se clasifican como a largo plazo (no circulantes).

c) Determinación del valor razonable

La Compañía valúa los instrumentos financieros, tales como derivados, a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros.

El valor razonable es el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación. Una determinación del valor razonable supone que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía.

El valor razonable de un activo o un pasivo se determina utilizando los supuestos que los participantes del mercado usarían para fijar el precio de dicho activo y pasivo, asumiendo que tales participantes del mercado actúan en su mejor beneficio económico.

La determinación del valor razonable de un activo no monetario toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el uso de los activos en su mayor y mejor uso o mediante su venta a otro participante del mercado que utilizaría el activo en su mayor y mejor uso.

La Compañía utiliza las técnicas de valuación apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para la determinación del valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada relevantes observables y minimizando los datos de entrada no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan determinaciones o revelaciones de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para la determinación del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 – Precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder a la fecha de la valuación.

- Nivel 2 – Aquellos datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que es observable para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

- Nivel 3 – Aquellos datos no observables para el activo o pasivo.

6.

d) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para hacer las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. La administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados son los adecuados en las circunstancias, aun cuando su efecto final pueda llegar a diferir del efecto de dichas hipótesis.

e) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera está representado principalmente por saldos de moneda de curso legal en caja, depósitos a la vista en cuentas de cheques en moneda nacional y por inversiones. en instrumentos financieros de alta liquidez que no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor, con vencimientos no mayores a 90 días. El efectivo y equivalentes de efectivo es reconocido inicial y posteriormente a su valor razonable.

Los intereses devengados y las utilidades o pérdidas en valuación se reconocen en los resultados del ejercicio como parte del resultado de financiamiento.

f) Fondos en fideicomiso

Representan el patrimonio neto del Contrato de Fideicomiso F/4052 irrevocable de inversión, administración y fuente de pago, y se afectan con el capital de riesgo, los financiamientos, y en su caso los recursos derivados de la emisión de títulos, así como la totalidad de los ingresos derivados de la explotación del libramiento sur, del libramiento nororiente, del derecho de vía y de los servicios auxiliares y cualquier otro que se relacione directa o indirectamente con el proyecto, y con las aportaciones a que este obligada la Compañía para la constitución de los fondos del patrimonio fideicomitido. Dichos fondos se encuentran restringidos en uso exclusivo para el pago de contingencias del derecho de vía, obras complementarias y conservación y mantenimiento del libramiento sur y/o libramiento nororiente, así como para el pago de las obligaciones de la Compañía.

Para propósitos de presentación se incluyen dentro del activo circulante ya que no existe una restricción en cuanto a la disponibilidad de estos recursos para usarlos de la manera que estén destinados.

g) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros de la Compañía están representados por los siguientes activos y pasivos financieros:

- Activos financieros: Son derechos que surgen de contratos, los cuales otorgan recursos monetarios a la Compañía, incluyen: efectivo o equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, préstamos otorgados a terceros, entre otros.

- Pasivos financieros: son obligaciones que surgen de contratos, las cuales requerirán del uso de recursos monetarios de la Compañía, incluyen: obligaciones con proveedores, acreedores, instituciones financieras, etc.

Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar inicialmente se reconocen cuando estos activos se generan o se adquieren tratándose de los activos y en el caso de los pasivos cuando se emiten o asumen, de acuerdo a los contratos suscritos por la Compañía.

Los activos y pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al valor de la transacción.

Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican conforme al modelo de negocio de la sociedad y las características de los flujos de efectivo contractuales, tales como cuentas por cobrar, que incluyen las cuentas por cobrar derivadas de las ventas de bienes y servicios y las otras cuentas por cobrar de actividades distintas de la venta de bienes y servicios.

Las cuentas por cobrar se valúan, con posterioridad a su reconocimiento inicial, según el saldo pendiente de cobro a la fecha de que se trate.

Pasivos financieros: Reconocimiento inicial, posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros inicialmente se reconocen a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por convención de monedas extranjeras se reconocen en el resultado de financiamiento. Cualquier ganancia o pérdida en la baja de pasivos financieros se reconoce en los resultados del período.

Baja de activos y pasivos financieros

La administración registra una baja de un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. Asimismo, registra la baja de un pasivo financiero, cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

8.

Compensación de activos y pasivos financieros

Un activo y un pasivo financiero se compensarán, de manera que en el estado de situación financiera se presente su importe neto, solo si la Compañía tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar el activo y el pasivo financiero y además tiene la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Deterioro

La Administración reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar con clientes y otras cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de una cuenta por cobrar, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones futuras.

Las estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de activos financieros reconocidos de acuerdo al precio de la transacción que les dio origen, se restan del saldo en libros bruto.

La Administración considera que no hay deterioro en las cuentas por cobrar debido al convenio de responsabilidad de cobro que el intermediario ha suscrito para responsabilizarse de las cuentas por cobrar de terceros.

h) Inventario de refacciones

Los inventarios se reconocen a su costo de adquisición y para determinar el costo unitario se utiliza la fórmula del costo promedio. No existe un costo de ventas, debido a que estos insumos se utilizan como refacciones de los activos operativos dentro de las casetas.

El saldo de los inventarios a la fecha de cierre de los estados financieros, no excede su costo de adquisición ni su valor neto de realización. La Administración registra las estimaciones necesarias para ajustar el valor de sus inventarios por obsolescencia y deterioro.

i) Mobiliario y equipo, neto

Las inversiones se registran originalmente a su valor de adquisición al cual comprende el precio neto pagado, adicionando por las erogaciones efectuadas para disponer de su uso.

La depreciación se calcula por el método de línea recta (al ser considerado por la administración de la Compañía que dicho método es el que mejor refleja el uso de dichos activos) y con base en su vida útil estimada como sigue:

	Vida útil Estimada
Equipo de transporte	4 años
Equipo de oficina	10 años
Equipo de cómputo	3 años
Equipo de casetas	Entre 3 y 10 años

j) Activo intangible

La Compañía utiliza para reconocer el contrato de concesión, la IFRIC 12 “Contratos de concesión de servicios”. Esta interpretación se refiere al registro por parte de operadores del sector privado involucrados en proveer de activos y servicios de infraestructura al sector público, clasificando los activos en activos financieros, activos intangibles o una combinación de ambos.

La interpretación establece que, para los contratos de concesión los activos de infraestructura no deben ser reconocidos como propiedad, planta y equipo por el operador.

El activo financiero se origina cuando un operador construye o hace mejoras a la infraestructura en el cual el operador tiene un derecho incondicional a recibir una cantidad específica de efectivo u otro activo financiero durante la vigencia del contrato. Activo intangible es cuando el operador construye o hace mejoras y se permite operar la infraestructura por un período fijo después de terminada la construcción en el cual los flujos futuros de efectivo del operador no se han especificado ya que pueden variar de acuerdo con el uso del activo y que por tal razón se consideran contingentes; o la combinación de ambos, un activo financiero y un activo intangible cuando el rendimiento / ganancia para el operador lo proporciona parcialmente un activo financiero y/o un activo intangible. Tanto para el activo financiero como para el activo intangible, los ingresos y los costos relacionados con la construcción o las mejoras se reconocen en los ingresos y costos durante la fase de construcción.

El activo intangible se amortiza de acuerdo al método de unidades de uso de acuerdo con la NIC 38 de Activos intangibles, mediante la aplicación, al aforo vehicular ocurrido, de factores determinados en base a dicho aforo vehicular ocurrido entre el aforo vehicular esperado con los años de concesión otorgados según el contrato respectivo. El aforo vehicular esperado se revisa al final de cada período, dando efecto a cualquier cambio en la estimación sobre una base prospectiva.

k) Crédito mercantil

El crédito mercantil representa la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es considerado de vida definida y se sujeta a pruebas de deterioro al final cada periodo que se informa o antes cuando se presentan indicios de deterioro.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se incurrieron en pérdidas por deterioro en el crédito mercantil.

10.

l) Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta. Los costos por préstamos de instituciones financieras que son capitalizados en el activo intangible son los intereses atribuibles específicamente a los préstamos utilizados para la adquisición de dicho activo intangible.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el período en que se incurren.

m) Deterioro de activos de larga duración en uso

De acuerdo con lo establecido en la NIC 36 sobre deterioro de activos de larga duración, la administración debe reconocer el deterioro en el valor de los activos de larga duración.

Para dar cumplimiento a esa norma, la Compañía revisa anualmente el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el período si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingreso, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de aforos, competencia y otros factores económicos y legales. En su caso la pérdida por deterioro en el valor de los activos de larga duración en uso, así como la reversión de esta, se presenta en el estado de resultados integrales en los renglones de costos y gastos en los que se reconoce la depreciación o amortización asociada con dichos activos. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizados en el valor de algún activo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existieron indicios de deterioro.

n) Política de administración de riesgos financieros

Las actividades que realiza la Compañía la exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el de las tasas de interés y el de precios, tales como el de inversión en títulos accionarios y el de futuros de precios de bienes genéricos) el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Compañía busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos.

o) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos que incorpore beneficios económicos para liquidar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

p) Capital social

El capital social está representado por acciones. El capital social autorizado se compone de: i) Capital fijo y ii) Capital variable, ambos representados por acciones como se detalla en la nota 14 de los estados financieros.

El capital variable es susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios o por disminución de dicho capital por retiro parcial o total de las aportaciones sin necesidad de reformar los estatutos sociales.

q) Reconocimiento de ingresos por peajes

De acuerdo con la NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”, la Compañía reconoce los ingresos contablemente en el período que se satisfacen las obligaciones de desempeño ante los clientes con base en el aforo vehicular.

r) Impuestos a la utilidad

Impuesto causado

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo. El impuesto causado es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto en la medida en que haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo, ya sea en otro resultado integral o directamente en un rubro del capital contable.

A partir del 4 de julio de 2022, la Compañía cumple con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2 al ser objeto de inversión de una Fibra E por lo que a partir de esa fecha ya no se considera contribuyente para efectos del Impuesto Sobre la Renta.

Impuesto diferido

Hasta el 4 de julio de 2022, la Compañía determinaba los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas las diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del impuesto sobre la renta (ISR), vigente a la fecha del balance general, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación. Al evaluar la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, la Compañía se basa en los mismos supuestos utilizados en la información financiera proyectada, preparada para otros rubros de los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2021, era probable la recuperación del impuesto sobre la renta diferido activo por $57,973,507. Este importe fue cancelado debido a que con fecha 3 de julio de 2022, la Compañía dejó de ser contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, llevando el efecto relativo al estado de resultados. Ver nota 16. Impuestos a la utilidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía no es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, razón por la cual no se reconocieron activos o pasivos por impuestos diferidos.

s) Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía no ha aplicado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida. Las normas e interpretaciones emitidas, pero que aún no entran en vigor, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía se detallan a continuación.

La Compañía tiene la intención de adoptarlas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

NIIF 18 Presentación y divulgación en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB publicó la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación en el estado de resultados, incluyendo totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos del estado de resultados en una de las cinco categorías siguientes: operaciones, inversiones, financiamiento, impuestos sobre la renta y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas.

La norma exige la divulgación de medidas de rendimiento recientemente definidas por la dirección, subtotales de ingresos y gastos, y también incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación de la información financiera basados en las «funciones» identificadas de los estados financieros primarios (PFS) y las notas.

Además, se han introducido modificaciones de alcance limitado en la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen el cambio del punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, pasando de «ganancias o pérdidas» a «ganancias o pérdidas operativas», y la eliminación de la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo procedentes de dividendos e intereses. Además, se han introducido modificaciones consecuentes en varias otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las demás normas entrarán en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, pero se permite su aplicación anticipada, que deberá ser revelada. La NIIF 18 se aplicará de forma retroactiva.

La compañía está trabajando actualmente para identificar todos los impactos que las modificaciones tendrán en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros. Los impactos materiales iniciales previstos en los estados financieros de la Compañía son los siguientes:

▪ Se añadirá nueva información a revelar: (a) medidas de rendimiento definidas por la dirección; (b) gastos especificados por naturaleza si los gastos se presentan por función en la categoría operativa del estado de resultados; y (c) una conciliación para cada partida del estado de resultados entre los importes reexpresados presentados aplicando la NIIF 18 y los importes presentados anteriormente aplicando la NIC 1

▪ Los intereses recibidos y los intereses pagados se clasificaron en las actividades de inversión y las actividades de financiamiento, respectivamente, en el estado de flujos de efectivo.

Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros: modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7

En mayo de 2024, el IASB publicó las modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros (las Modificaciones). Las modificaciones incluyen:

- Una aclaración de que un pasivo financiero se da de baja en la «fecha de liquidación» y la introducción de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados mediante un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.

- Orientación adicional sobre cómo deben evaluarse los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG) y similares.

- Aclaraciones sobre lo que constituyen «características sin recurso» y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.

- La introducción de información a revelar para los instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de información adicional para los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado global (OCI).

Las modificaciones entrarán en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su adopción anticipada únicamente para la clasificación de activos financieros y las divulgaciones relacionadas. La compañía no prevé que las modificaciones tengan un efecto significativo en sus estados financieros.

14.

t) Reclasificaciones de presentación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 incluyen reclasificaciones de presentación respecto de las cifras previamente dictaminadas correspondientes al mismo ejercicio, las cuales fueron realizadas con el fin de proporcionar una mejor claridad y adecuada clasificación de la información financiera para los usuarios de los estados financieros.

Dichas reclasificaciones corresponden exclusivamente a cambios en la presentación de determinadas partidas y no modifican el reconocimiento, valuación, resultado del ejercicio, capital contable ni flujos de efectivo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. A continuación, se presenta el efecto de las principales reclasificaciones efectuadas:

Activo	Presentación reclasificada 2024	Presentación dictaminada 2024
Clientes	$ 4,046,307	$ 5,988,070
Pagos Anticipados (Anticipos a Proveedores)	1,941,763	-
Pagos Anticipados (Gastos Pagados anticipado)	434,787	434,787
	$ 6,422,857	$ 6,422,857

Pasivo	Presentación reclasificada 2024	Presentación dictaminada 2024
Proveedores y otros pasivos	$ 10,086,834	$ 7,271,657
Proveedores PR	-	$ 2,935,808
Pasivo por beneficios definidos	120,630	-
	$ 10,207,464	$ 10,207,464

2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se describe a continuación:

	2025	2024
Caja	$ 10,000	$ 20,000
Bancos en moneda nacional	23,531,136	25,618,137
	$ 23,541,136	$ 25,638,137

El efectivo y equivalentes de efectivo se encuentra registrado a su valor nominal, mismo que no tiene restricción en cuanto a su disponibilidad.

3. Fondos en fideicomiso

De conformidad con los términos establecidos en el título de concesión otorgado por el Gobierno del Estado, la Compañía se obligó a constituir un fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago, para la administración de la totalidad de los recursos derivados de la explotación de la concesión y necesarios para la explotación del proyecto.

Los saldos de los fondos en fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a $86,651,350 y $102,705,535 respectivamente.

4. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por cobrar se integran de la siguiente manera:

	2025	2024
Clientes	$ 3,051,864	$ 3,639,565
Clientes PR (Nota 14)	-	243,862
Deudores diversos	-	162,880
	$ 3,051,864	$ 4,046,307

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Compañía llevó a cabo una revisión integral de la cartera de clientes, como resultado se determinó registrar en el resultado del ejercicio 2025 un cargo por $1,282,909 por concepto de cuentas incobrables provenientes de 2022, 2023 y 2024. Los saldos eliminados cumplían los siguientes criterios: presentaban más de 90 días de vencimiento, no existía evidencia de recuperabilidad en un futuro, no se tenían garantías vigentes y ninguna negociación o demanda.

5. Pagos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pagos anticipados se integran de la siguiente manera:

	2025	2024
Anticipo a proveedores	$ 10,980	$ 1,941,763
Seguros y fianzas	450,629	434,787
Depósitos en garantía	59,973	-
	$ 521,582	$ 2,376,550

16.

6. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los impuestos por recuperar se integran de la siguiente manera:

	2025	2024
Impuestos a la utilidad a favor	$ 5,325,179	$ 15,269,537
Impuesto al valor agregado pendiente de acreditar	695,909	408,725
Impuesto Sobre la Renta retenido por bancos	1,109,050	581,970
	$ 7,130,138	$ 16,260,232

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la compañía llevo a cabo una revisión del saldo a favor de ISR correspondiente a ejercicios anteriores. Como resultado de dicha revisión se identificaron y reconocieron los siguientes ajustes:

a) Ajuste por $8,040,507 correspondiente al ISR causado en el ejercicio 2022.

a) Depuración de saldo a favor cuya solicitud de devolución feneció, correspondiente al ejercicio 2019 por $662,601

b) Reconocimiento en resultados de un saldo próximo a venecer ISR a favor del ejercicio 2020 por $1,241,251

7. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el mobiliario y equipo se integran como sigue:

	2025		2024	
Componentes sujetos a depreciación	Inversión	Depreciación acumulada	Inversión	Depreciación acumulada
Equipo de casetas	$ 2,588,578	$ 2,588,564	$ 2,588,578	$ 2,588,564
Equipo de transporte	748,986	708,254	705,539	705,539
Equipo de cómputo	483,653	436,106	435,247	422,997
Equipo de oficina	50,673	50,004	50,673	49,743
	$ 3,871,890	$ 3,782,928	$ 3,780,037	$ 3,766,843
Mobiliario y equipo, neto	$ 88,962		$ 13,194	

El total de la depreciación cargada a resultados durante el ejercicio 2025 y 2024, fue por un monto de $16,085 y $39,342, respectivamente; la cual se registró en el rubro de gastos de operación.

8. Obligaciones por arrendamientos

El 3 de octubre de 2025, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento con Financiera Bajío, con número 0409-APPE-0006, para un vehículo BYD King 2026, con un plazo de 48 meses.

a) Activo por derecho de uso.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el activo por derecho de uso se presenta de la siguiente manera:

	2025
Equipo de transporte arrendado	$ 436,228
Depreciación acumulada	(18,176)
Activo por derecho de uso, neto	$ 418,052

b) Pasivo por arrendamiento

Conforme a IFRS 16, el pasivo por arrendamiento se reconoce a valor presente de los pagos futuros, utilizando la tasa de referencia y determinar el financiamiento de la Compañía al inicio del contrato.

	2025
Saldo inicial del pasivo por arrendamiento	$ 436,228
Pagos de arrendamiento	(8,669)
Interés por arrendamiento	(7,130)
Pasivo por arrendamiento, Neto	$ 420,429

9. Activos intangibles, netos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los activos intangibles se integran como sigue:

	Con vida definida
	Contraprestación por concesión y gastos asociados
Saldo:	
Al 31 de diciembre de 2024	$ 2,296,662,978
Al 31 de diciembre de 2025	$ 2,296,662,978

18.

	Con vida definida
	Contraprestación por concesión y gastos asociados
Amortizaciones:	
Al 31 de diciembre de 2024[1]	$ 454,491,601
Al 31 de diciembre de 2025[1]	$ 503,256,564
Valor en libros neto:	
Al 31 de diciembre de 2024	$ 1,842,171,376
Al 31 de diciembre de 2025	$ 1,793,406,414

(1) La amortización registrada en los resultados de los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a $48,764,962 y $53,278,233, respectivamente.

10. Instrumentos financieros derivados

Con el objeto de cubrir las fluctuaciones de las tasas de interés por el financiamiento de crédito simple que obtuvo, la Compañía contrató un instrumento financiero derivado (SWAP) de tasa de interés, en donde realizaba el cambio de tener una tasa variable a su contraparte una tasa fija, la tasa fija pactada fue del 7.5%, en estos casos cuando la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") al cierre de la fecha de valuación superara la tasa fija, el intermediario financiero cubriría dicha diferencia, en caso contrario la Compañía tendría que pagar la diferencia de intereses, esto durante 168 meses.

Este instrumento cumple los requisitos normativos para ser considerado un instrumento de cobertura y no de negociación, cubriendo todos los riesgos inherentes a él. La fluctuación se reconoce en Otros Resultados Integrales ("ORI") de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe nocional de los instrumentos financieros derivados y su valor razonable se muestran a continuación:

	2025	2024
Contraparte	BanBajío [1]	BanBajío [1]
Monto nocional	$ 883,920,000	$ 915,120,000
Subyacente	TIIE a 28 días	TIIE a 28 días
Tasa fija	7.50%	7.50%
Vencimiento	27/03/2034	27/03/2034
Valor razonable al cierre del ejercicio	$ 22,101,552	$ 98,938,396

(1) Respecto al refinanciamiento del 25 de marzo de 2020 con Banco del Bajío, S.A., la Compañía celebró un contrato de SWAP con Banco del Bajío, S.A., con el fin de cobertura para topar en casos de que la TIIE a 28 días excediera del 7.50% sobre el monto nocional de $960,000,000 de pesos, el cual se actualizaría al cierre de cada vencimiento mensual, durante 168 meses, cuya fecha de terminación será el 27 de marzo de 2034. El valor razonable de este instrumento se reconoció dentro de ORI.

La valuación final del instrumento financiero de cobertura por las características de la negociación con el intermediario financiero, la cual consistió en cubrir el subyacente de una tasa de interés variable a una tasa fija, manteniendo la moneda funcional sin variación (Peso Mexicano), se consideró que la misma era una cobertura de flujos de efectivo y en este sentido la valuación del mismo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a un monto favorable por $22,101,552 y $98,938,396 respectivamente; cuya contrapartida se registró como un ORI dentro del estado de cambios en el capital contable.

11. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los préstamos bancarios que se adeudan han sido contratados con Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple ("BanBajío") los cuales se integran como sigue:

	2025	2024
Banco del Bajío, S.A.		
Se efectuó un refinanciamiento de los créditos anteriores con fecha del 25 de marzo de 2020 con intereses pagaderos mensualmente, calculados a una tasa variable que resulta de adicionarle del 2.25 al 3.15 puntos porcentuales según el mes relacionado al pago de intereses. En el ejercicio 2025 y 2024 el promedio de la tasa TIIE a 28 días fue de 8.69% y 11.4% respectivamente. Este préstamo es pagadero mediante amortizaciones de capital trimestrales y tiene un vencimiento en marzo de 2038. El monto original del préstamo fue de $1,200,000,000 [(1)]	$ 1,104,900,000	$ 1,143,900,000
Para garantizar este crédito se otorgó una garantía prendaria sobre el 100% de las acciones de la Compañía.		
El 23 de enero de 2024, se obtuvo un financiamiento adicional con banco del Bajío por un importe de hasta la cantidad de $ 43,800,000.00, a un plazo de 72 meses con intereses pagaderos mensualmente, calculados a una tasa variable de TIIE más 2.25 puntos porcentuales según el mes relacionado al pago de intereses. En el ejercicio 2025 y 2024 el promedio de la tasa TIIE a 28 días fue de 8.69% y 11.4% respectivamente.		
Para garantizar el este crédito se firmaron 3 pagares uno por cada disposición.	$ 32,704,123	$ 40,282,447
Total	1,137,604,123	1,184,182,447
Menos: Porción a corto plazo de préstamos bancarios a largo plazo	(54,078,324)	(39,000,000)
Préstamos bancarios con vencimiento a plazo mayor de un año (a largo plazo)	$ 1,083,525,799	$ 1,145,182,447

20.

Los préstamos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, los principales se describen a continuación:

Obligaciones de hacer:

a) Notificar al Banco dentro de un plazo que no exceda de quince días naturales a partir de aquel en que haya tenido conocimiento de la existencia de cualquier acción demanda, litigio o procedimiento en su contra, siempre que supere su relevancia económica el límite de $1,500,000 pesos.

b) Proporcionar al banco dentro de los 180 días naturales siguiente a cada disposición una relación de los pagos realizados a asesores y/o costos relacionados con la estructuración y otorgamiento del Crédito incluyendo los documentos, facturas y/o comprobantes que amparen los gastos realizados.
c) La Compañía deberá contratar una cobertura de tasa de referencia hasta por el 80% del saldo insoluto del crédito por al menos el 80% del plazo del crédito.

Obligaciones de no hacer:

a) Repartir dividendos a sus accionistas salvo que, se permita bajo la Concesión y que el crédito se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones.
b) Ceder, gravar, enajenar o por cualquier otro título comprometer o transmitir los derechos que adquieren en virtud de la Concesión sin previa autorización del Banco.
c) Invertir en personas morales, nacionales y/o extranjeras, que no sean subsidiarias o afiliadas de la Compañía o no pertenezcan al mismo grupo de control, por una cantidad mayor a $300,000,000 pesos.
d) Efectuar cualquier cambio en el grupo de control de la Compañía.
e) Otorgar obligaciones solidarias, fianzas, avales o cualquier tipo de garantías personales o reales, para garantizar obligaciones de terceros, por una cantidad mayor a $300,000,000 siempre y cuando no se cumpla lo establecido en el Título de Concesión.
f) Cambiar su objeto social o giro comercial, entrar en estado de disolución, liquidación, fusionarse o escindirse con otra sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Compañía ha cumplido con dichos compromisos.

12. Proveedores y otros pasivos

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

	2025	2024
Depósitos en garantía de TAG Propio [1]	$ 1,157,136	$ 1,143,137
Ingresos por amortizar [2]	3,786,237	4,003,628
Anticipo clientes prepago	404,856	140,699
Proveedores	821,994	8,902
Proveedores PR (Nota 14)	2,238,258	2,935,809
Acreedores diversos:		
Gobierno del estado [3]	1,872,822	1,739,010
PTU por pagar	183,556	115,650
	$ 10,464,860	$ 10,086,834

(1) La Compañía cuenta con un TAG propio (nativo) para los cruces de clientes previamente registrados, a los cuales se les solicita un depósito en garantía en función a los cruces separados o de los últimos cortes.

(2) Ingreso por amortizar derivado del convenio de instalación de un cruce subterráneo de gasoducto, celebrado con: Transportadora de Gas Natural de la Huasteca, S. de R.L. de C.V. (TGNH) con vigencia el 8 de julio de 2020 a 31 de agosto de 2043.

(3) Contraprestación derivada del Título de Concesión por pagar anualmente al Gobierno del Estado equivalente al 0.5% de los ingresos brutos sin IVA del año, derivados de la explotación del Libramiento de Celaya y sus servicios auxiliares durante el tiempo que dure la concesión.

13. Impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los impuestos por pagar se integran como sigue:

	2025	2024
IVA por pagar	$ 1,523,091	$ 3,564,114
Otros	1,200,415	830,948
	$ 2,723,506	$ 4,395,062

14. Partes relacionadas

Las Compañías mencionadas en esta nota se consideran como afiliadas, ya que los accionistas de dichas Compañías son también accionistas de la Compañía.

22.

a) Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	2025	2024
Por cobrar:		
Operadora Libramiento Celaya, S.A. de C.V. (deposito y faltantes)	$ -	$ 243,862
Total por cobrar a partes relacionadas	$ -	$ 243,862
Por pagar:		
Operadora Libramiento Celaya, S.A. de C.V. (Mantenimiento y conservación)	$ 2,187,498	$ 2,935,808
Operadora Libramiento Celaya, S.A. de C.V. (Operación)	-	-
Vise S.A. de C.V	50,760	-
Total por pagar a partes relacionadas	$ 2,238,258	$ 2,935,808

Los saldos con partes relacionadas se consideran recuperables. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hubo ningún gasto derivado por incobrabilidad de saldos con partes relacionadas.

b) Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2025	2024
Ingresos:		
Operadora Libramiento Celaya, S.A. de C.V.		
Efectivo por depositar	$ 88,048	$ 124,051
Egresos:		
Vise, S.A. de C.V.		
Servicios administrativos	$ 942,840	$ 733,812
Reparto de dividendos	5,900,000	4,710,240
Mantenimiento y conservación de Carretera	22,053,720	14,997,342
Rubau México, S. de R.L. de C.V.		
Repartos de dividendos	$ 5,900,000	$ 4,710,240
Operadora Libramiento Celaya, S.A. de C.V.		
Mantenimiento y conservación	$ 17,877,138	$ 17,157,737
Servicios de operación	37,231,102	35,613,983

Servicios Integrales Vise, S.A. de C.V.		
Otros servicios prestados	$ 47,903	$ 55,475
Fideicomiso XINFRA		
Reparto de dividendos	$ 106,000,000	$ 84,784,336

15. Provisión para mantenimiento mayor

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía reconoció una provisión para mantenimiento mayor por $60,012,643 y $36,202,447 respectivamente, la cual representa el valor actual de las estimaciones de gastos que son requeridos para cumplir con la obligación de mantener en buenas condiciones el Libramiento Sur y Libramiento Nororiente. Las provisiones son revisadas al final de cada periodo reportado y ajustadas para reflejar las mejores estimaciones actuales como se muestra a continuación:

Los movimientos de la provisión para mantenimiento mayor durante el año son los siguientes:

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Incrementos	Pagos	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Tipo de provisión:				
A corto plazo:	$ 36,202,447	$ 45,863,915	$ 22,053,719	$ 60,012,643
Mantenimiento mayor	$ 36,202,447	$ 45,863,915	$ 22,053,719	$ 60,012,643

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Incrementos	Pagos	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Tipo de provisión:				
A corto plazo:	$ 35,307,678	$ 15,892,111	$ 14,997,342	$ 36,202,447
Mantenimiento mayor	$ 35,307,678	$ 15,892,111	$ 14,997,345	$ 36,202,447

16. Capital contable

i. Capital contribuido

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social fijo asciende a la cantidad de $50,000 que corresponde a su parte fija sin derecho a retiro voluntario, representado por 398,992,44 acciones nominativas con valor nominal de $1 cada una totalmente suscritas y pagadas.

24.

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 se integra por:

	Importe unitario	No. Acciones		Importe
Capital social fijo (Clase I)	$1 c/u	50,000	$	50,000
Capital social variable (Clase II)	$1 c/u	833,693,186		833,693,186
Total		833,743,186	$	833,743,186

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 se integra por:

	Importe unitario	No. Acciones		Importe
Capital social fijo (Clase I)	$1 c/u	50,000	$	50,000
Capital social variable (Clase II)	$1 c/u	857,693,186		857,693,186
Total		857,743,186	$	857,743,186

Como se menciona en la nota 11, Préstamos bancarios, los financiamientos han sido garantizados por los accionistas de la Compañía, constituyendo una garantía prendaría por la totalidad de las acciones de la Compañía. Asimismo, los accionistas de la Compañía se han obligado a constituir garantía prendaria adicional sobre las acciones adicionales del capital social que se suscriban y se paguen.

ii. Capital ganado

Las pérdidas retenidas incluyen la reserva legal que, de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de dicha reserva asciende a $8,004,875 para ambos ejercicios.

El 24 de enero de 2025, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas decretó la distribución de $28,000,000.

El 30 de abril de 2025, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas decretó la distribución de $26,000,000.

El 16 de mayo de 2025, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas decretó la distribución de $10,000,000.

El 06 de agosto de 2025, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas aprobó la cancelación de 24,000,000 acciones clase II, representadas del capital variable, por $24,000,000.

El 30 de octubre de 2025, se decretó la distribución de $30,000,000.

	2025	2024
Saldo Inicial Capital Social	$ 422,992,442	$ 422,992,442
Saldo Inicial de Pérdidas Retenidas	(148,574,401)	(86,249,348)
Total de Capital social	$ 274,418,042	$ 336,743,096
Movimientos del ejercicio		
Resultado Neto del ejercicio	81,252,616	82,334,395
Reserva Legal	8,004,875	8,004,875
Dividendos Decretados	(94,000,000)	(94,247,992)
Reembolso de Capital	(24,000,000)	-
Saldo Final Capital Social	$ 398,992,442	$ 422,992,442
Saldo Final de Pérdidas	$ (185,321,785)	$ (148,574,401)

17. Resultado de financiamiento

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las operaciones que integran el resultado del financiamiento se integran por:

	2025	2024
Intereses ganados:		
Intereses bancarios por inversiones	$ 6,873,471	$ 7,893,755
Total de intereses ganados	$ 6,873,471	$ 7,893,755
Gastos financieros:		
Intereses por re-financiamiento	(130,510,386)	(160,093,107)
Diferenciales SWAP	12,729,309	34,556,351
Intereses crédito adicional	(4,197,522)	(3,961,576)
Intereses Arrendamiento	(7,130)	-
Comisiones bancarias	(51,739)	(201,853)
Total de gastos financieros	(122,037,469)	(129,700,186)
Total de resultado de financiamiento	$ (115,163,998)	$ (121,806,431)

18. Otros gastos

Derivado de una revisión la Compañía decidió registrar en otros gastos del ejercicio 2025 la baja de un saldo a favor de ISR correspondiente al ejercicio 2020 por $1,241,251, debido a que se encontraba próximo a fenecer y, con base en la evaluación realizada, ya no representaba un beneficio económico futuro.

Adicional, la Compañía llevó a cabo una revisión integral de la cartera de clientes, como resultado se determinó registrar en el resultado del ejercicio 2025 una estimación por $1,282,909, por concepto de cuentas incobrables provenientes de 2022, 2023 y 2024. Los saldos estimados como incobrables cumplían los siguientes criterios: presentaban más de 90 días de vencimiento, no existía evidencia de recuperabilidad en un futuro, no se tenían garantías vigentes y ninguna negociación o demanda.

19. Impuestos a la utilidad

a) La Compañía estuvo sujeta al Impuesto Sobre la Renta hasta el 3 de julio de 2022. Para el ejercicio fiscal 2022, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) la tasa del ISR fue del 30%.

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa sobre el resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2022 y debido a que la Compañía ya no era sujeta a la Ley del ISR, se canceló el monto del activo por impuesto diferido que tenía registrado al 31 de diciembre de 2021 llevando el efecto al estado de resultados.

20. Reconocimiento de efectos derivados de la adquisición de la Compañía

La Compañía ha reconocido retroactivamente los efectos de la adquisición de la Compañía ocurrida en años anteriores. Dichos efectos se muestran a continuación:

Efectos derivados de la adquisición de la Compañía al 31 de diciembre de 2022:

Activos intangibles	$ 414,861,949
Amortización acumulada (amortización 2022)	(3,832,261)
Crédito mercantil	19,887,794
Capital social	(434,749,743)
Pérdidas acumuladas	(3,832,261)

Efectos en resultados acumulados

Pérdidas acumuladas (Amortización 2022)	3,832,261
Pérdidas acumuladas (Amortización 2023)	7,859,205
Gastos de operación (Amortización 2024)	9,642,536
Total	21,334,002

A continuación, se presenta la conciliación de los efectos en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y en el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024:

Estado de situación financiera

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Efectos (Debe)	Efectos (Haber)	Saldos con reconocimiento de efectos al 31 de diciembre de 2024
Total del activo circulante	$ 151,026,761	$ -	$ -	$ 151,026,761
Activos intangibles, neto	1,448,643,429	414,861,949	21,334,002	1,842,171,376
Crédito mercantil	-	19,887,794	-	19,887,794
Otros activos no circulantes	99,090,719	-	-	99,090,719
Total del activo no circulante	1,547,734,148	434,749,743	21,334,002	1,547,734,148
Total del activo	$ 1,698,760,909	$ 434,749,743	$ 21,334,002	$ 2,112,176,650
Total del pasivo	$ 1,234,987,421	$ -	$ -	$ 1,234,987,421
Capital Contable	422,992,442	-	434,749,743	857,742,185
Pérdidas acumuladas	(66,240,006)	21,334,002	-	(87,574,008)
Reserva legal y otras cuentas	107,021,052	-	-	107,021,052
Total del capital contable	463,773,488	21,334,002	434,749,743	877,189,229
Total del pasivo y capital contable	$ 1,698,760,909	$ 21,334,002	$ 434,749,743	$2,112,176,650

Estado de resultados

	Saldos por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Ajustes (Debe)	Ajustes (Haber)	Saldos ajustados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
Total de ingresos	$ 354,622,533	$ -	$ -	$ 354,622,533
Gastos de operación:	(149,771,499)	9,642,536	-	(159,414,034)
Resultado de financiamiento	(121,806,431)	-	-	(121,806,431)
Otros gastos:	(710,208)	-	-	(710,208)
Otros resultados integrales:	43,220,589	-	-	43,220,589
Resultado integral del ejercicio	$ 125,554,984	$ -	$ -	$ 115,912,448

21. Aprobación de estados financieros

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada por Isaac J. Ibañez Rodríguez, Representante Legal y Gerente General de la Compañía el día 29 de abril de 2026. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración, y la Asamblea de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

22. Eventos subsecuentes

A la fecha de emisión de los estados financieros no han existido eventos subsecuentes materiales a revelar.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM

Concesiones Integrales, S. A. de C. V.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Con el Informe de los Auditores Independientes

CONCESIONES INTEGRALES, S. A. DE C. V.

CONTENIDO: *Página (s)*

Informe de los auditores independientes *1-3*

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

Estados de situación financiera *4*

Estados de resultados *5*

Estados de cambios en el capital contable *6*

Estados de flujos de efectivo *7*

Notas a los estados financieros *8-39*

RSM México

Havre No. 67, Col. Juárez
06600 Cuauhtémoc, CDMX

T +52 55 5093 6200

www.rsmmx.mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Concesiones Integrales, S. A. de C. V.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Concesiones Integrales, S. A. de C. V. (la Entidad), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los estados de resultados, los estados de cambios en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Concesiones Integrales, S. A. de C. V., al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés.

Fundamentos de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA"), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorias de los estados financieros en México por el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP . Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas les provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción.

Otros asuntos

4. Como se indica en la Nota 1, a los estados financieros, la Entidad fue constituida para la consecución del objeto de la concesión por medio del cual, el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP) le confirió a la Entidad el 26 de diciembre 2013 para (i) la prestación del servició público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, (ii) la ampliación, acondicionamiento, mantenimiento, operación y administración de la infraestructura, así como, (iii) la prestación del servicio de saneamiento de aguas residuales para atender en el municipio de Puebla y en las circunscripciones territoriales específicas de los Municipios de Cuautlancingo, San Pedro Cholula, San Andrés Cholula y Amozoc; consecuentemente, su situación financiera, sus resultados de operación y las evaluaciones de negocio en marcha, estarán sujetas al avance del proyecto y al cumplimiento de las obligaciones que se estipulan en el Título de Concesión. Nuestra opinión no ha sido modificada con relación a estos asuntos.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros.

5. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el postulado contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

7. Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

8. 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 nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando exista. 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.

9. 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. Nosotros también:

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción.

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un 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 de la Entidad.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del postulado contable de negocio en marcha y, con 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 de la Entidad 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 la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, 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 una presentación razonable.

10. Comunicamos a los encargados del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

RSM México Bogarín, S. C.

C. P. C. Alejandro López Prado.
Ciudad de México, a 27 de marzo de 2026

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción.

CONCESIONES INTEGRALES, S. A. DE C. V.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles en pesos)

	Nota	2025	2024
ACTIVOS:			
A CORTO PLAZO			
Efectivo y equivalentes de efectivo	*5*	**$ 477,947**	$ 696,189
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	*6*	**279,191**	323,550
Inventarios	*8*	**49,584**	52,379
Pagos anticipados	*7*	**67,439**	126,942
Suma de activo a corto plazo		**874,161**	1,199,060
A LARGO PLAZO			
Maquinaria, mobiliario y equipo, neto	*9*	**130,543**	156,233
Inversión en concesión, neto	*10*	**3,190,100**	2,947,688
Activo por derecho de uso	*11*	**16,967**	17,850
Depósito en garantía		**3,295**	943
Suma de activos a largo plazo		**3,340,905**	3,122,714
Total del activo		**4,215,066**	4,321,774
PASIVO			
A CORTO PLAZO			
Proveedores		**162,097**	202,738
Porción circulante de préstamos bancarios	*13*	**59,417**	95,988
Acreedores diversos		**2,597**	2,562
Anticipos de usuarios		**445,704**	380,085
Cuentas por pagar partes relacionadas	*14*	**16,385**	16,546
Impuestos por pagar		**7,118**	7,180
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar		**10,301**	23,268
Pasivos por arrendamientos	*11*	**9,708**	9,869
Suma de pasivo a corto plazo		**713,327**	738,236
A LARGO PLAZO			
Préstamos bancarios	*13*	**2,071,505**	2,120,077
Pasivos por arrendamientos	*11*	**8,150**	8,769
Fondo de contingencia	*15*	**62,025**	62,025
Fondo de renovación de activos	*16*	**63,792**	67,149
Beneficios a los empleados	*17*	**16,195**	14,772
Suma de pasivo a largo plazo		**2,221,667**	2,272,792
Total de pasivo		**2,934,994**	3,011,028
CAPITAL CONTABLE	*19*		
Capital social		**100,969**	100,969
Prima en suscripción de acciones		**1,368,069**	1,368,069
Resultados acumulados		**(188,966)**	(158,292)
Total del capital contable		**1,280,072**	1,310,746
Total de pasivo y capital contable		**$ 4,215,066**	$ 4,321,774

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

CONCESIONES INTEGRALES, S. A. DE C. V.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	2025	2024
Ingresos por servicios		**$ 2,089,237**	$ 2,133,016
Ingresos por construcción	*10*	**384,442**	1,176,603
		2,473,679	3,309,619
Costo por servicios		**1,271,999**	1,292,553
Costo por construcción	*10*	**384,442**	1,176,603
		1,656,441	2,469,156
Utilidad bruta		**817,238**	840,463
Gastos de operación:			
Gastos de venta	*21*	**186,493**	203,171
Gastos de administración	*21*	**293,112**	328,765
Utilidad de operación		**337,633**	308,527
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a cargo		**(283,420)**	(223,432)
Ingresos financieros, netos		**15,678**	42,716
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		**380**	(622)
		(267,362)	(181,338)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		**70,271**	127,189
Impuestos a la utilidad	*18*	**-**	183,466
Utilidad (pérdida) neta		**$ 70,271**	$ (56,277)

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

CONCESIONES INTEGRALES, S. A. DE C. V.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Resultados acumulados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2024	$ 445,897	$ -	$ 423,378	$ 869,275
Decreto de dividendos	-	-	(419,180)	(419,180)
Reembolso de capital	(344,937)	-	(86,234)	(431,171)
Aumento de capital	9	-	-	9
Prima en suscripción de acciones	-	1,368,069	-	1,368,069
Cancelación de dividendos no pagados	-	-	30,021	30,021
Distribución de utilidades	-	-	(50,000)	(50,000)
Pérdida neta del año	-	-	(56,277)	(56,277)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 100,969	$ 1,368,069	$ (158,292)	$ 1,310,746
Distribución de utilidades			**(100,945)**	**(100,945)**
Utilidad neta del año			**70,271**	**70,271**
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**$ 100,969**	**$ 1,368,069**	**$ (188,966)**	**$ 1,280,072**

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

CONCESIONES INTEGRALES, S. A. DE C. V.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles pesos)

	2025	2024
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**$ 70,271**	$ 127,189
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación de maquinaria, mobiliario y equipo	**30,962**	29,016
Depreciación del activo por derecho de uso	**12,872**	11,423
Amortización del título de concesión	**142,030**	105,339
Utilidad en participación en los resultados de compañías subsidiarias	**-**	10,695
Intereses a favor	**(28,395)**	(68,300)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gasto por comisión de financiamiento bancario	**12,717**	25,584
Intereses a cargo	**283,420**	220,963
Obligaciones laborales a largo plazo	**1,423**	2,049
	525,300	463,958
(Aumento) disminución en:		
Deudores diversos	**209**	(1,884)
Depósito en garantía	**2,352**	(67)
Partes relacionadas	**237,890**	(386,800)
Impuestos por recuperar	**(44,568)**	33,152
Inventarios	**(2,795)**	(9,078)
Pagos anticipados	**(59,503)**	28,807
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	**43,963**	10,832
Anticipos de usuarios	**(65,619)**	(46,906)
Impuestos por pagar	**62**	(13,003)
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	**12,967**	3,922
Fondo de contingencia	**-**	5,735
Impuestos a la utilidad pagados	**-**	(47,559)
Flujos netos de efectos de actividades de operación	**650,258**	41,109
Adquisición de maquinaria, mobiliario y equipo	**(5,273)**	(45,137)
Activo intangible por concesión	**(384,442)**	(1,176,603)
Intereses cobrados	**28,395**	68,300
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(361,320)**	(1,153,440)
Intereses pagados	**(283,420)**	(220,963)
Pago de pasivo en arrendamientos	**(14,110)**	(12,530)
Pago de comisiones	**(12,717)**	(25,584)
Obtención de préstamo	**-**	1,369,309
Pago de préstamos bancarios	**(95,988)**	(220,964)
Pago de dividendos	**(100,945)**	(419,180)
Disminución de capital	**-**	(431,171)
Aumento de capital	**-**	10
Primas en suscripción de acciones	**-**	1,368,069
Cancelación de dividendos no pagados	**-**	30,021
Distribución de utilidades a Fibra E	**-**	(50,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**(507,180)**	(1,387,017)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo en el año	**(218,242)**	274,686
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	**696,189**	421,503
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$ 477,947**	$ 696,189

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

CONCESIONES INTEGRALES, S. A. DE C. V.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles pesos)

NOTA-1.- ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD Y EVENTO RELEVANTE

Concesiones Integrales, S. A. de C. V. (la "Entidad") se constituyó el 23 de diciembre de 2013 con número de escritura 51,206, tiene como principal objeto la consecución de la concesión por medio del cual el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP) le concede a la Entidad la prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, en el Municipio de Puebla y en las circunscripciones territoriales específicas de los Municipios de Cuautlancingo, Ocoyucan, San Pedro Cholula, San Andrés Cholula y Amozoc, así como la ampliación, acondicionamiento, mantenimiento, operación y administración de la infraestructura, y la prestación de Saneamiento de aguas residuales al municipio de Tlaltenango, Puebla de acuerdo a la licitación SOAPAP-LPIC-001/2013 y título de concesión.

El 29 de agosto de 2013 el consejo directivo del SOAPAP autorizó a la dependencia de llevar a cabo una licitación pública para concesionar la prestación de servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales de los municipios de Puebla con circunscripciones territoriales específicas a Cuautlancingo, San Pedro Cholula, San Andrés Cholula y Amozoc.

El 18 de septiembre de 2013, el SOAPAP publicó en el periódico Oficial del Estado de Puebla la convocatoria para la licitación pública SOAPAP-LPIC-001/2013 para otorgar una concesión para la prestación del servicio público, dando a conocer las bases de licitación.

El 26 de diciembre de 2013, el SOAPAP emitió el fallo de la licitación a favor del consorcio formado por Grupo Agua de México, S.A. de C.V., EPCCOR Servicios, S.A. de C.V., y Tecnología Continental, S.A. de C.V. resultando como licitante ganador.

El 26 de diciembre de 2013 el licitante ganador celebró un contrato de Cesión de Derechos con la Entidad en la que cede incondicionalmente los derechos derivados de la licitación pública SOAPAP-LPIC-001/2013 por un período de 30 años a partir del 16 de mayo de 2014, mismo que podrá ser prorrogado hasta por 30 años más esto de acuerdo con el Título de concesión y sus modificaciones.

Evento relevante – Aportación de las acciones de la Entidad a FIBRA E Xinfra

El 21 de junio de 2024 fue constituido el contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/4640 (Fibra E Xinfra) (Banco Invex, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero, Fiduciario) (el Fideicomiso), siendo este un fideicomiso de inversión en energía e infraestructura ("FIBRA E"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los tenedores de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura ("CBFEs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA E el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFEs.

Por lo anterior, mediante oferta pública realizada por la Fiduciaria el día 17 de abril de 2024, se llevó a cabo la emisión de CBFEs. La oferta pública ascendió a 33,403,592 CBFE Serie "A", con un valor nominal de $1 peso cada uno por un importe total de $33,403.

Con posterioridad a las emisiones anteriores, el 21 de junio de 2024, el Fideicomiso adquirió el 25.15% de las acciones representativas del capital social de la Entidad, cuyo activo principal es la "Concesión" para la prestación del servicio público de agua potable, en el Municipio de Puebla y en las circunscripciones territoriales específicas de los Municipios de Cuautlancingo, Ocoyucan, San Pedro Cholula, San Andrés Cholula y Amozoc. La Entidad es una Sociedad elegible cuya actividad exclusiva reúne los requisitos previstos en las disposiciones fiscales en materia de Fibra E, ya que consiste en la realización en México de un proyecto de inversión en infraestructura implementados a través de concesiones, celebrados entre el sector público, a través del Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP), para la prestación de servicios al sector público o al usuario final y cuya vigencia restante al momento de la adquisición de las acciones representativas del capital social de la Entidad por parte del Fideicomiso es mayor a 20 años. El Fideicomiso es administrado por Promotora Mexpac, S. A. de C.V. (el "Administrador").

NOTA-2.- BASES DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertas inversiones en valores, los cuales se encuentran valuados a su valor razonable.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Entidad Legal

Los estados financieros adjuntos han sido preparados para dar cumplimiento a las disposiciones legales que requieren la presentación de los estados financieros como Entidad jurídica independiente.

d. Autorización de estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el día 27 de marzo de 2026, por Arturo Larrondo Cordero, Director de Administración y Finanzas de la Entidad, para la aprobación del Administrador único y por la Asamblea de Accionistas, quienes tienen la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

NOTA-3.- RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Entidad:

a. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

b. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican para valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo;

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o

- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionada internamente sobre esa base; o

- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de "Gastos o productos financieros" en resultados.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo consiste en efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Las inversiones en valores son inversiones a corto plazo disponibles a la vista de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata o vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y las inversiones en valores se presentan a su valor razonable.

d. Inventarios

Los inventarios de materiales y refacciones se valúan al menor del costo o del valor neto de realización. El costo de los inventarios incluye todos los gastos directamente atribuibles a su adquisición. La fórmula de asignación para determinar el costo unitario de los inventarios es el costo promedio.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto de los inventarios corresponde a materiales y refacciones necesarias para el mantenimiento de la red de distribución de agua potable.

e. Pagos anticipados

Los pagos anticipados representan beneficios por los cuales aún no se transfieren a la Entidad los riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se integra por anticipos a proveedores y pagos de seguros.

f. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Entidad es el peso. Las transacciones en moneda distinta de moneda funcional de la Entidad se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas que se efectúan las operaciones. Los saldos de los activos y pasivos monetarios se ajustan en forma mensual al tipo de cambio de mercado a la fecha de cierre de los estados financieros. Los efectos de las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado de resultados, excepto en los casos en los que procede su capitalización.

g. Maquinaria, mobiliario y equipo

Las erogaciones por maquinaria, mobiliario y equipo incluyendo mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, se capitalizan y se valúan a su costo de adquisición menos depreciación.

Los costos incurridos en activos fijos que resultan en beneficios económicos futuros, como incrementar su vida útil, capacidad operativa o seguridad, y los costos incurridos para mitigar o prevenir daños al medio ambiente, se capitalizan como parte del valor en libros de los activos relacionados. Los costos capitalizados se deprecian en la vida útil remanente de dichos activos. El mantenimiento periódico de los activos fijos, se reconocen en los resultados conforme se incurre.

La depreciación de la maquinaria, mobiliario y equipo se determina sobre el valor de los activos, utilizando el método de línea recta, siguiendo el enfoque de componentes y tomando en consideración la vida útil del activo relacionado.

	Años	Tasas de Depreciación
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Equipo de cómputo	3.3 años	30%
Mobiliario y equipo de oficina	10 años	10%
Vehículos industriales	4 años	25%
Equipo de telecomunicaciones	12.5 años	8.3%
Adaptaciones y mejoras	20 años	5%

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de maquinaria, mobiliario y equipo y otros, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del período.

h. Inversión en concesión

La Entidad reconoce los contratos de concesión conforme a la Interpretación No.12 del Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera "Acuerdos para la Concesión de Servicios" (IFRIC 12) para el reconocimiento inicial de la construcción, adiciones, mejoras y ampliaciones a la infraestructura concesionada. Esta interpretación se refiere al registro por parte de operadores del sector privado involucrados en proveer activos y servicios de infraestructura al sector público sustentados en acuerdos de concesión y requiere clasificar los activos en activos financieros, activos intangibles o una combinación de ambos.

La Entidad reconoce el activo intangible de vida definida que surge del acuerdo de concesión de servicios por el derecho de cobro por el uso de la infraestructura de la concesión que posteriormente es devuelta a la cedente. Al reconocimiento inicial, los activos intangibles recibidos como contraprestación por la prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, y disposición de aguas residuales, son reconocidos a su costo. En forma posterior al reconocimiento inicial, el activo intangible es medido al costo, incluidos los costos de financiamiento, menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro.

El activo intangible se reconoce cuando el operador construye o hace obras de mejora a la infraestructura, pero no tiene un derecho incondicional de recibir cantidad especifica de efectivo, a cambio recibe una licencia para operar el activo resultante por un plazo determinado. Los flujos de efectivo que generará el activo resultante de las obras variarán de acuerdo con el uso del activo.

La contraprestación entregada al SOAPAP a cambio del título de concesión se reconoció como parte del activo intangible por concesión. Este activo intangible se considera de vida definida en el estado de posición financiera y se amortiza bajo el método de línea recta considerando el periodo de vigencia de la concesión que es de 30 años contados a partir del 16 de mayo de 2014.

i. Derechos de uso por activos en arrendamiento

Los contratos de arrendamiento que transfieren a la Entidad el derecho a usar un activo por un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación se evalúan al inicio del contrato para determinar si se obtiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo determinado. Si se obtienen sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso del activo, la Entidad registra los derechos de uso, los cuales se registran al costo a la fecha de inicio del contrato, considerando: i) la valuación inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos realizados antes o en la fecha de comienzo del arrendamiento, iii) los costos directos iniciales incurridos, y iv) una estimación de los costos a incurrir al final del arrendamiento para retirar el activo y para restaurar el activo o el lugar donde se encuentra. Posteriormente los derechos de uso se valúan al costo menos la depreciación o amortización y las pérdidas acumuladas por deterioro y ajustado por cualquier remedición del pasivo por arrendamiento.

Los costos incurridos relacionados con el diseño, construcción o instalación de un activo se capitalizan, de conformidad con lo establecido en la NIIF aplicable al activo subyacente.

La depreciación de los derechos de uso de activos se calcula de acuerdo a: i) para arrendamiento que no transferirán la propiedad de los activos, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, considerando la certeza razonable de ejercer alguna opción para extender la vigencia del contrato, y ii) para arrendamientos que transferirán la propiedad de los activos, durante la vida útil del activo subyacente.

Para determinar los importes a registrar contablemente por los arrendamientos operativos la Entidad considera el plazo del arrendamiento mismo que lo determina como el periodo no cancelable del mismo y los periodos cubiertos por una de las dos siguientes opciones; a) para extender el arrendamiento, si hay certeza razonable que la empresa vaya a ejercerla; y b) para terminar el arrendamiento, si hay certeza razonable que la empresa no vaya a ejercerla. Para determinar el plazo del arrendamiento y evaluar la duración del periodo no cancelable del mismo se analiza el contrato y se determina el periodo por el que es exigible, al efecto se considera que un arrendamiento deja de ser exigible cuando tanto la Entidad como el arrendador tienen el derecho de terminar el arrendamiento sin permiso de la otra parte, sin penalización o con una penalización insignificante.

Asimismo, en relación al plazo de arrendamiento, en la fecha de comienzo, la Entidad evalúa si hay certeza razonable de que se ejerza una opción para extender el arrendamiento o comprar el activo subyacente, o no ejerza una opción para terminarlo, al respecto se consideran todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico para que la empresa ejerza, o no, las opciones, incluyendo los cambios esperados en hechos y circunstancias desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta que sean ejercibles las opciones.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos.
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa.
- Importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual.
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valuar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valuar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero. El pasivo se presenta a corto y largo plazo dependiendo de su fecha de vencimiento.

j. Deterioro de activos de larga duración

La Entidad evalúa al cierre del ejercicio los valores actualizados de sus activos de larga duración, incluyendo propiedades, maquinaria y equipo, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. La pérdida por deterioro en el valor de los activos de larga duración, así como la reversión de la misma, se presenta en costos y gastos en los que se reconoce la depreciación o amortización asociada con dichos activos. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y con base en esta evaluación, no fue necesario reconocer ajustes por este concepto ya que no existían indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración.

k. Provisiones

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

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

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

l. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el 21 de junio de 2024 fue constituido el contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/4640 (Fibra E Xinfra) (Banco Invex, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero, Fiduciario) (el Fideicomiso), siendo este un fideicomiso de inversión en energía e infraestructura ("FIBRA E"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los tenedores de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura ("CBFEs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México.

Para mantener el estado como FIBRA E el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFEs.

Dicho resultado fiscal será acumulado por sus accionistas (en este caso, los tenedores de las acciones de Concesiones Integrales, S. A. de C. V. "la Entidad": Fideicomiso Irrevocable F/4640, Fideicomiso irrevocable F/1810 y Grupo Agua de México, S.A. de C.V.) a sus demás ingresos del ejercicio, en la proporción que le corresponda a cada uno de ellos, al considerarse trasparente para efectos fiscales. En este mismo sentido serán dichos accionistas los responsables de calcular y enterar el ISR que le corresponda al resultado fiscal percibido por parte de la Entidad, de conformidad al tratamiento fiscal aplicable a dichos accionistas., en términos de lo establecido por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA E.

m. Beneficios a los empleados

Obligaciones laborales por terminación y retiro

La Entidad otorga primas de antigüedad a todos sus empleados cuando se separan o sean despedidos indebidamente, y sean personas que tengan 15 años o más tiempo de antigüedad laborando en la Entidad. Estos beneficios consisten en un único pago equivalente a doce días de salario por año de servicio valuados al salario más reciente del empleado sin exceder de dos veces el salario mínimo general vigente.

El pasivo por primas de antigüedad se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad y otros beneficios a corto plazo en el período de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU").

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de costo y gastos de operación en el estado de resultados.

n. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Entidad derivan del servicio público de agua potable, la ampliación, acondicionamiento, mantenimiento, operación y administración de la infraestructura, así como, la prestación del servicio de saneamiento de aguas residuales.

Para registrar y valuar los contratos de concesión de servicios la administración de la Entidad adoptó de la IFRIC 12, Acuerdos de concesión de servicios. Esta interpretación establece que los ingresos recibidos, cuando el operador realiza los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, y disposición de aguas residuales, deben reconocerse por cada tipo de servicio, con base en los valores razonables de cada contraprestación recibida al momento de prestarse el servicio, cuando los montos son claramente identificable y una vez cuantificados, los ingresos seguirán el criterio de reconocimiento que les corresponda tomando en cuenta la naturaleza del servicio prestado; asimismo, establece que cuando el operador proporciona servicios de construcción o mejora , tanto los ingresos como los costos y gastos asociados con el contrato deben reconocerse con el método de avance de obra y la contraprestación recibida por cobrar debe de ser reconocida inicialmente a su valor razonable, y que los ingresos por servicios de operación, deben de reconocerse conforme se prestan los servicios y considerando lo dispuesto en la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Los anticipos de usuarios (clientes) se registran como pasivos para ser aplicados conforme satisface las obligaciones a cumplir al transferir los bienes prometidos a sus clientes.

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad tiene cuentas por cobrar a sus usuarios generadas por la prestación de servicios no cobrados por el suministro de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales para uso distinto al doméstico y reconoce también una pérdida crediticia esperada por el monto total de ellas, debido a que, de conformidad con el Título de Concesión y sus modificaciones, la Entidad no tiene la facultad económico-coactiva para el cobro efectivo de los adeudos vencidos de los usuarios de los servicios públicos al ser una facultad exclusiva del Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Puebla (SOAPAP) previa notificación de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto de cuentas por cobrar a ascendió a $824,704 y $430,486, respectivamente.

k. Costos por contratos con clientes

La Entidad ha identificado los costos incrementales relacionados con la obtención de los contratos celebrados con sus clientes y ha reconocido los mismos cuando lleva a cabo el reconocimiento del ingreso. Algunos de los costos relacionados con la obtención del contrato son los siguientes:

- Comisiones pagadas para la obtención del contrato por servicios.
- Costos directos asignados que se relacionan con la obtención del contrato por servicio.
- Otros costos altamente asociados con la obtención del contrato por servicio.

NOTA-4.- JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES

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

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

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se incluyen los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Negocio en marcha

La Administración de la Entidad evalúa la capacidad de ésta para continuar como negocio en marcha y si hay eventos o condiciones que puedan dar lugar a una incertidumbre significativa.

Asignación de recursos

La Administración de la Entidad evalúa la información y toma decisiones sobre la asignación de recursos por los diferentes segmentos operativos reportables los cuales son identificados ejerciendo su juicio profesional como sigue:

Concesión - Se relaciona con la operación de la infraestructura concesionada. La Administración evalúa constantemente el flujo de efectivo que genera, así como el desgaste y la aplicación de mantenimiento y conservación.

Reconocimiento de las concesiones como activos intangibles

La Entidad analiza de acuerdo con la IFRIC 12, las características de los títulos de concesión obtenidos y ha determinado reconocer la inversión en concesión como activos intangibles debido a que los títulos de concesión transfieren a la Entidad los riesgos y la recuperación de la inversión la realiza por medio de la operación de los activos concesionados.

Amortización de activos intangibles

La Entidad revisa la estimación de la vida útil y método de amortización sobre sus activos intangibles por concesión al final de cada período de reporte y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de manera prospectiva. Adicionalmente, al final de cada período, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

NOTA-5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos correspondientes son los que se muestran a continuación:

		2025		2024
Cuentas propias				
Efectivo en caja y bancos	**$**	**32,429**	$	24,266
Inversiones de inmediata realización		**39,800**		153,402
Fideicomiso 2111				
Depósitos bancarios		**111,204**		214,788
Fondo de contingencia		**294,514**		303,733
	$	**477,947**	$	696,189

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones de inmediata realización están representadas principalmente por operaciones de reporto. Así mismo el Fondo por Contingencia forman parte del Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago que fue constituido por la Entidad para fines de la inversión en concesión como se menciona en la Nota 10.

NOTA-6.- IMPUESTOS POR RECUPERAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

		2025		2024
Impuesto al valor agregado	**$**	**251,873**	$	292,464
Impuesto al valor agregado pendiente de acreditar		**16,112**		19,144
Cheques devueltos		**10,945**		10,710
Deudores diversos		**261**		287
Impuesto sobre la renta		**-**		945
	$	**279,191**	$	323,550

NOTA-7.- PAGOS ANTICIPADOS

		2025		2024
Anticipos a proveedores	**$**	**65,992**	$	123,945
Seguros		**1,447**		2,997
	$	**67,439**	$	126,942

NOTA-8.- INVENTARIOS

		2025		2024
Herramientas, refacciones y accesorios	**$**	**24,967**	$	25,367
Productos químicos y otros		**15,752**		13,666
Materiales y artículos de construcción		**8,865**		13,346
	$	**49,584**	$	52,379

La Entidad mantiene un inventario destinado para su consumo y está relacionado con los procesos de instalación de equipos a usuarios nuevos, drenaje y saneamiento, así como al mantenimiento de la red distribución de agua.

NOTA-9.- MAQUINARIA, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

Valor en libros	**Saldo al 31 de diciembre de 2024**	**Adiciones**	**Desinversiones y traspasos**	**Saldo al 31 de diciembre de 2025**
Inversión:				
Terrenos	$ 1,746	**$**	**$**	**$ 1,746**
Maquinaria y equipo	188,965	**4,604**	**321**	**193,248**
Equipo de transporte propio	13,336	**617**	**1,030**	**12,923**
Mobiliario y equipo de oficina	2,653	**-**	**-**	**2,653**
Equipo de computo	88,547	**51**	**1,460**	**87,138**
Equipo de radio comunicación	4,480	**-**	**-**	**4,480**
Adaptaciones y mejoras	4,311	**-**	**-**	**4,311**
Total, inversión	304,038	**5,273**	**2,811**	**306,499**
Depreciación acumulada:				
Maquinaria y equipo	(83,408)	**(321)**	**(18,959)**	**(102,046)**
Equipo de Transporte	(11,575)	**(1,030)**	**(960)**	**(11,505)**
Mobiliario y equipo de oficina	(2,017)		**(265)**	**(2,282)**
Equipo de Cómputo software	(27,906)		**(8,548)**	**(36,454)**
Equipo de cómputo hardware	(20,189)	**(1,460)**	**(1,872)**	**(20,601)**
Equipo de radio comunicación	(2,710)		**(358)**	**(3,068)**
Total, depreciación acumulada	(147,805)	**(2,811)**	**(30,962)**	**(175,956)**
Inversión neta	$ 156,233	**$ 2,462**	**$ (28,151)**	**$ 130,543**

Valor en libros	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Desinversiones y traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Inversión:				
Terrenos	$ 1,746	$ -	$ -	$ 1,746
Maquinaria y equipo	146,374	42,591	-	188,965
Equipo de transporte propio	13,099	561	324	13,336
Mobiliario y equipo de oficina	2,653	-	-	2,653
Equipo de computo	86,238	2,309	-	88,547
Equipo de radio comunicación	4,480	-	-	4,480
Adaptaciones y mejoras	4,311	-	-	4,311
Total, inversión	258,901	45,461	324	304,038
Depreciación acumulada:				
Maquinaria y equipo	(66,988)		(16,420)	(83,408)
Equipo de Transporte	(9,965)	(324)	(1,934)	(11,575)
Mobiliario y equipo de oficina	(1,752)		(265)	(2,017)
Equipo de Cómputo software	(19,358)		(8,548)	(27,906)
Equipo de cómputo hardware	(18,698)		(1,491)	(20,189)
Equipo de radio comunicación	(2,352)		(358)	(2,710)
Total, depreciación acumulada	(119,113)	(324)	(29,016)	(147,805)
Inversión neta	$ 139,788	$ 45,137	$ (28,692)	$ 156,233

El efecto de la depreciación cargada en resultados fue de $30,962 y $29,016 en 2025 y 2024 respectivamente.

De conformidad con el Título de la concesión, el Concesionario será propietario de los activos nuevos que adquiera durante la vigencia de la Concesión y al término de esta, dichos activos se entregarán al SOAPAP.

NOTA-10.- INVERSIÓN EN CONCESIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Título de Concesión, la Entidad durante la vigencia de esta tendrá entre otros, a su propio costo, riesgo y beneficio dentro del área de cobertura las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- La prestación de los servicios públicos a los usuarios.
- La cobranza de las tarifas por la prestación de los servicios públicos.
- El diseño, construcción, instalación, puesta en marcha y administración de obras de infraestructura.
- Presentar al SOAPAP a más tardar dentro de los 15 días hábiles anteriores al inicio de cada año el presupuesto de gastos de operación.
- La Entidad se obliga a invertir en los activos de la concesión durante el período comprendido del 3 de julio de 2014 al 16 de mayo de 2024, un importe no menor de $3,844,196,168. Respecto del primer y segundo "Año Contractual", el monto de inversión se calculará tomando en consideración un 10% sobre los ingresos totales recibidos por la Entidad y por los años subsecuentes de acuerdo con el "Programa de inversión y mantenimiento" establecido en el Título de Concesión, y la Entidad efectuará al SOAPAP el pago de una contraprestación mensual que será el 5% sobre los ingresos totales hasta antes de la firma del Tercer Convenio Modificatorio al Título de Concesión, y posteriormente el 5% sobre los ingresos contables, misma que la Entidad ha enterado periódicamente y sin excepción al SOAPAP.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad ha cumplido con las obligaciones en el Título de concesión.

Durante la vigencia de la concesión, la Entidad tendrá los activos fijos existentes del SOAPAP a título gratuito, el derecho de acceder, usar, operar, acondicionar, mejorar y administrar, a su propio riesgo y beneficio, los activos existentes y demás activos de la concesión, tanto bienes muebles como inmuebles, con objeto de prestar los Servicios Públicos y cumplir con las obligaciones a su cargo.

Fideicomiso de administración y fuente de pago

Con el fin específico de recibir y administrar todos los ingresos presentes y futuros derivados de los derechos de cobro, la Entidad constituyó el 11 de abril de 2014, el Fideicomiso número 2111 de Administración y fuente de pago, fungiendo Concesiones Integrales, S. A. de C. V. como fideicomitente y fideicomisario, el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla como fideicomisario y Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero como Fiduciario, el cual fue sustituido por Banco Mifel Fiduciario el 11 de diciembre de 2023, con objeto de efectuar las distribuciones y pagos de prelación siguientes:

- Los honorarios del Fideicomiso de Administración.
- Las contribuciones fiscales federales, estatales o municipales que, en su caso, se generen con motivo de la Operación de la Infraestructura, incluyendo los derechos pagaderos a la Comisión Nacional del Agua por las concesiones o permisos por la extracción de agua cruda.
- La contraprestación periódica, previo descuento de una cantidad igual al 30% de dicha contraprestación, con objeto de constituir o restituir, una subcuenta contable en el Fideicomiso de Administración, hasta por un monto máximo igual al 2.5% de la contraprestación inicial, según como el mismo sea actualizado conforme al incremento anual del INPC.
- Los gastos de operación.

La Entidad pagó al SOAPAP el 15 de abril de 2014, una contraprestación inicial de $1,486,321, para el otorgamiento de la Concesión. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo se integra como se muestra a continuación

	2025			
	Saldos netos al inicio del ejercicio	**Adiciones**	**Amortización**	**Saldos netos al final del ejercicio**
Intangible por concesión	**$ 2,947,688**	**$ 384,442**	**$ 142,030**	**$ 3,190,100**

	2024			
	Saldos netos al inicio del ejercicio	Adiciones	Amortización	Saldos netos al final del ejercicio
Intangible por concesión	$ 1,876,424	$ 1,176,603	$ 105,339	$ 2,947,688

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto de las adiciones incluye obra en proceso principalmente por la construcción y puesta en marcha de la planta ablandadora Viveros, rehabilitación e implementación en sistema de red de agua potable en diferentes zonas de cobertura y sustitución de la red de agua potable de tomas domiciliarias de la colonia lomas del mármol mismos que se encuentran ubicados en la Ciudad de Puebla.

NOTA-11.- ACTIVOS POR DERECHO DE USO

La Entidad tiene en arrendamientos de inmuebles que utiliza para sus oficinas administrativas y de cobranza. El arrendamiento según acuerdo fue por un período de 2 a 3 años, con una opción para renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos de arrendamiento se renegocian cada renovación de contrato para ajustar dichas rentas al valor de mercado. Algunos arrendamientos prevén pagos adicionales que se basan generalmente en cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

a) A continuación, se presenta información sobre arrendamiento el cual la Entidad ha clasificado como "Activo por derecho de uso":

		Inmuebles	**Automóviles**	**Total**
Inversión:				
Reconocimiento inicial al 1 de enero de 2025	$	5,063	18,767	23,830
Contratos celebrados durante 2025 costos capitalizados		11,989	-	11,989
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**$**	**17,052**	**18,767**	**35,819**

	Inmuebles	**Automóviles**	**Total**
Depreciación acumulada:			
Saldos al inicio de 2025	(1,922)	(4,058)	(5,980)
Depreciación del ejercicio 2025	(4,899)	(7,973)	(12,872)
	(6,821)	(12,031)	(18,852)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2025	**$ 10,231**	**6,736**	**16,967**
Saldos netos al 31 de diciembre de 2024	$ 3,141	14,709	17,850

b) Los pasivos por arrendamiento son presentados en el estado de posición financiera a corto y a largo plazo como sigue:

		2025		2024
Porción a corto plazo, hasta 1 año	**$**	**9,708**	$	9,869
Obligaciones de más de 1 hasta 3 años		**8,150**		8,769
Total	**$**	**17,858**	$	18,638

NOTA-12.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se detalla a continuación:

		2025		2024
Activos financieros				
Valuados a costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$**	**477,947**	$	696,189
Pasivos financieros				
Valuados a costo amortizado				
Proveedores		**162,097**		202,737
Anticipos de usuarios		**445,704**		380,085
Cuentas por pagar partes relacionadas		**16,385**		16,546
Préstamo bancario		**2,130,922**		2,216,065

NOTA-13.- PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra como sigue:

		2025		2024
Total, de préstamos bancarios	**$**	**2,184,012**	$	2,280,000
(menos) Porción a corto plazo		**(59,417)**		(95,988)
Porción a largo plazo de préstamos		**2,124,595**		2,184,012
(menos) Gastos por emisión de deuda		**(53,090)**		(63,935)
Total, de préstamo a largo plazo	**$**	**2,071,505**	$	2,120,077

	2025	2024
Con fecha 9 de febrero de 2023, la Entidad firmó un contrato de apertura de crédito simple con Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo por un monto de S1,140,000,000, y con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, grupo financiero Banorte por un monto de $1,140,000,000, con vencimiento al 31 de diciembre de 2040 a una tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) más tres punto veinte porcentuales, de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones previstas en el contrato de crédito. El acreditado utilizó parte de los recursos del crédito para finiquitar el adeudo en su totalidad el adeudo con el Fideicomiso F1810 cuyo fiduciario es Banco Monex, S.A., y el resto, para financiar principalmente las obras adicionales de infraestructura de agua potable, drenaje y saneamiento previstas en el programa de inversión 2022-2024 (apéndice 1). Las disposiciones del crédito se podrán realizar en una o más disposiciones sin exceder de una disposición por mes, las disposiciones se realizarán en fondos inmediatamente disponibles, a la fechan del 9 de febrero de 2023 la Entidad dispuso de $445,345,445 por cada línea de crédito con Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y con Banco Mercantil del Norte, S.A., pagando una comisión por apertura de 36,817,018. Con fecha 25 de enero de 2023, el SOAPAP emitió un oficio al Fideicomitente mediante el cual autorizó, entre otras cosas, la celebración del segundo convenio modificatorio, con el objetivo de permitir el refinanciamiento y el pago total y oportuno del Crédito Existente con el Banco Interacciones, S. A. Institución de Banca Múltiple como acreditante y Banco Monex Grupo, S. A, Institución de Banca Múltiple, en su calidad de fiduciario, las partes celebran este Convenio Modificatorio a efecto de modificar el Contrato de Fideicomiso La entidad durante el ejercicio 2024 realizo seis disposiciones dando un monto de $ 684,654,554 por cada línea de crédito con Banorte y Banobras llegando al tope de crédito proporcionado $1,140,000,000, derivado de estas disposiciones se pagaron comisiones de crédito por S59,029,132 e intereses.	**$ 2,184,012**	$ 2,280,000

Al 31 de diciembre de 2025, los vencimientos del crédito a largo plazo son como se muestra a continuación:

Año de vencimiento		Importe
2027	$	45,965
2028		3,785
2029		25,604
2030		32,604
2031 y posteriores		2,016,637
	$	**2,124,595**

Los cargos a resultados por concepto de intereses en 2025 y 2024 ascendieron a $281,156 y $220,963, respectivamente.

El contrato de préstamo incluye ciertas cláusulas de hacer y de no hacer, al 31 de diciembre de 2024, dichas obligaciones fueron cumplidas por la entidad.

NOTA-14.- OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad tenía saldos y celebró operaciones con sus partes relacionadas, como se muestra a continuación:

a. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	2025		2024
Ingresos por:			
Ingresos por servicios de agua potable [1,2]	**$ 1,445**	$	1,595
Otros ingresos	**17**		15
	$ 1,462	$	1,610
Costos y gastos por:			
Servicios de Mantenimientos [3]	**$ 94,858**	$	121,287
Mantenimientos de Infraestructura Hidráulica [5]	**88,206**		311,192
Honorarios [4]	**40,890**		31,913
Arrendamiento	**341**		3
Reembolso de gastos	**29**		12
Mantenimiento, renta de maquinaria y maniobras	-		5,997
Servicios técnicos	-		1,286
	$ 224,324	$	471,690

b. Los saldos por pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

		2025		2024
Por pagar:				
Resultados Corporativos S.A. de C.V.	$	**10,104**	$	797
La Peninsular Compañía Constructora, S.A. de C.V.		**4,456**		7,183
Creando Estructuras, S.A. de C.V.		**1,791**		4,884
Operadora de activos de la Peninsular, S.A. de C.V.		**34**		34
Especialización Laboral Administrativa, S.A. de C.V.		**-**		3,101
Servicios Integrados de Redes Hidráulicas y Sanitarias,		**-**		547
	$	**16,385**	$	16,546

(1) Previo a la adquisición de la concesión, el SOAPAP mantenía un contrato por la prestación de servicios de agua medido con MUBASA (Museo Barroco, S.A. de C.V.) el cual proviene desde el 5 de noviembre de 2004 y teniendo como NIS 2322265, al realizarse la licitación y al ceder los derechos a Concesiones Integrales, este contrato se traspasa a concesiones integrales respetando la antigüedad y condiciones del servicio prestado. Posteriormente el 29 de junio de 2018 se realiza un contrato adicional por una nueva toma para servicio de agua medida, teniendo como NIS 3084591, este servicio a nombre de esta entidad fue hasta el mes de julio 2025 ya que no cuenta con la facultad de seguir con el servicio a su nombre y pasa a ser del gobierno del estado de Puebla.

(2) El 25 de mayo de 2016 la Entidad y Operadora del Museo Internacional del Barroco, S.A. de C.V. celebran contrato por la prestación de servicios de agua medida, teniendo como NIS 3022205, este servicio a nombre de esta entidad fue hasta el mes de julio 2025 ya que no cuenta con la facultad de seguir con el servicio a su nombre y pasa a ser del gobierno del estado de Puebla.

(3) La Entidad celebró contratos durante el ejercicio 2025 con Servicios Integrados de Redes Hidráulicas y Sanitarias, S.A. de C.V. (SIRHS) como objetivo principal realizar trabajos de rehabilitación de red de drenaje, reposiciones de asfalto y banquetas, conexiones de red de distribución de agua y drenaje, trabajos de mantenimiento de agua potable y drenaje, mejoramiento y rehabilitación de infraestructura, suministro e instalación de registros de polietilenos para medidores, instalaciones de tomas de descargas domiciliarias entre otros.

(4) El 21 de junio de 2024 se celebró un contrato con Hermes Corporativo, S.A. de C.V. (HECO) mediante el cual este llevará a cabo servicios profesionales, con el objetivo de revisar, supervisar y vigilar las políticas corporativas, específicamente en las áreas legales, fiscal, financiero, ingeniería, investigación, emisión de opiniones y cumplimiento normativo relacionadas con actividades industriales y comerciales con vigencia al 31 de diciembre 2025.

(5) Durante el ejercicio la Entidad realizo obras de infraestructura hidráulica y sanitaria mediante la sustitución de la red de drenaje sanitario y tomas domiciliarias, llevadas a cabo en líneas de conducción Rio Atoyac – TQ. Guadalupe Hidalgo de Piedad CI-OPU-2024-65, nuevas líneas de reforzamiento operacional 03 viveros Ci-OPU-2024-124, sustitución de lineas de conducción cerro del Marquez tramo desarenador a la autopista México – Puebla CI-OPU-2024-166 y fueron realizadas por La Peninsular Compañía Constructora, S. A. de C. V. parte relacionada.

De acuerdo con el acta de asamblea general ordinaria numero 262,462 con fecha del 21 de junio 2024, la entidad realizo pagos de pasivos por $517,720 incluye IVA principalmente a partes relacionadas, esto derivado de aportaciones para futuros aumentos de capital.

NOTA-15.- FONDO DE CONTINGENCIA

Con base en la condición 11.2 numeral 3) del Título de Concesión, la Entidad está obligada a constituir o restituir un fondo de contingencia, para lo cual deberá descontar una cantidad igual al 30% de la contraprestación periódica que paga al SOAPAP, hasta por un monto máximo igual al 2.5% de la Contraprestación inicial

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de este fondo asciende a $62,025 por ambos periodos, durante el periodo no se llevo a cabo el registro del efecto ya que al realizar la actualización de acuerdo con la condición 11.2 del titulo en concesión la provisión fue mayor al determinado teniendo un exceso, por lo que se ajustara en el periodo que la actualización supere el monto ya provisionado.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de contingencia es superior al 2.5% de la contraprestación inicial.

NOTA-16.- FONDO DE RENOVACIÓN DE ACTIVOS

Al inicio de la concesión, la Entidad recibió del SOAPAP un fondo de $100,724, mismo que está comprometido a la realización de procesos de inversión para el mejoramiento de la infraestructura que le permita entre otros, la entrega de volúmenes de agua en favor de los usuarios y la realización de conexiones para la prestación del servicio de agua potable, dicho fondo es amortizado conforme a la vigencia de la concesión que es de 30 años.

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se aplicaron recursos de este fondo por importe de $3,357 en ambos casos, que se presentan en el estado de resultados como parte de los ingresos. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de este fondo asciende a $63,792 y $67,149 respectivamente.

NOTA-17.- BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Las obligaciones y costos correspondientes a primas de antigüedad, indemnizaciones y otros pagos que los trabajadores tienen derecho a percibir al término de la relación laboral después de 15 años de servicios, se reconocen con base en estudios actuariales elaborados por expertos independientes, igual ocurre con las indemnizaciones a los empleados en caso de despido.

El pasivo neto proyectado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra de la siguiente forma:

	Prima de antigüedad 2025	Prima de antigüedad 2024
Saldo inicial del PNBD	**$ 14,772**	$ 12,723
Costo de beneficios definidos del año	**1,423**	2,049
Obligaciones por beneficios definidos al final del periodo	**$ 16,195**	$ 14,772

Los componentes del costo de beneficios definidos de los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

	Prima de antigüedad 2025	Prima de antigüedad 2024
Costo del servicio	**$ 1,838**	$ 1,721
Intereses Neto sobre el PNBD	**1,375**	1,131
Pagos reales a la reserva	**-**	(1,363)
Reciclaje de remediciones del PNBD	**(1,790)**	560
Costo de beneficios definidos	**$ 1,423**	$ 2,049

Las tasas utilizadas en el estudio actuarial fueron las siguientes:

	2025	2024
Tasa de descuento	**9.61%**	9.80%
Tasa de incremento salarial	**5.00%**	5.00%
Tasa de incremento salario mínimo	**5.00%**	5.00%

NOTA-18.- IMPUESTOS A LA UTILIDAD

A partir del 21 de junio de 2024, el Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/4640 (Fibra E Xinfra) al cual le es aplicable el tratamiento fiscal correspondiente al de un Fideicomiso de Inversión en Energía e Infraestructura (en adelante "FIBRA E"), de conformidad con las disposiciones establecidas en los artículos 187 y 188 de la LISR, así como con las reglas 3.21.2.2, 3.21.2.1, 3.21.3.3 y 3.21.3.7 de la Resolución de Miscelánea Fiscal aplicables para el ejercicio fiscal de 2024 (en su conjunto "Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA E"), adquirió acciones de la Entidad, razón por lo cual de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA E, le es aplicable el tratamiento aplicable al de una Sociedad Promovida y por lo tanto tributar como un Fideicomiso Empresarial en términos del artículo 13 de la LISR, debiendo determinar en términos del Título II, el resultado o pérdida fiscal por las actividades que realice dicha sociedad.

Dicho resultado fiscal será acumulado por sus accionistas (en este caso, los tenedores de las acciones de Concesiones Integrales, S.A. de C.V. "la Entidad": Fideicomiso Irrevocable F/4640, Fideicomiso irrevocable F/1810 y Grupo Agua de México, S.A. de C.V.) a sus demás ingresos del ejercicio, en la proporción que le corresponda a cada uno de ellos, al considerarse trasparente para efectos fiscales. En este mismo sentido serán dichos accionistas los responsables de calcular y enterar el ISR que le corresponda al resultado fiscal percibido por parte de la Entidad, de conformidad al tratamiento fiscal aplicable a dichos accionistas., en términos de lo establecido por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA E.

Dicho resultado fiscal será acumulado por sus accionistas (en este caso, los tenedores de las acciones de a sus demás ingresos del ejercicio, en la proporción que le corresponda a cada uno de ellos, al considerarse trasparente para efectos fiscales. En este mismo sentido serán dichos accionistas los responsables de calcular y enterar el ISR que le corresponda al resultado fiscal percibido por parte de la Entidad, de conformidad al tratamiento fiscal aplicable a dichos accionistas., en términos de lo establecido por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA E.

La Entidad estuvo sujeta conforme a la Ley de ISR a la tasa del 30%, la cual se determinó en ejercicios anteriores y hasta el 21 de junio de 2024, a partir de esta fecha la tasa del 30% continuará para sus accionistas.

NOTA-19.- CAPITAL CONTABLE

El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra como sigue:

	Número de acciones 2025	**Capital 2025**	Número de acciones 2024	Capital 2024
Capital fijo	5,000	5,000	5,000	5,000
Capital Variable	95,969	95,969	95,969	95,969
	100,969	$ 100,969	100,969	$ 100,969

a) Mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 26 de diciembre de 2025 se decretaron dividendos por $50,000 los cuales fueron distribuidos y pagados.

b) Derivado de la determinación del resultado fiscal e impuesto correspondiente del periodo que los accionistas deben enterar, el impuesto retenido por inversiones bancarias fue integrado en los cfdi´s y dentro de los dividendos pagados en el periodo por $945.

c) Mediante el acta de asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 14 de marzo de 2025 se celebraron los siguientes acuerdos:
   i. Se decretaron dividendos anticipados correspondientes al periodo 2025 por un monto de $35,399, los cuales fueron pagados de acuerdo al porcentaje de participación de accionistas.

   ii. Se decretaron dividendos originados de la utilidad de 2024 por un monto de $14,601, los cuales fueron pagados de acuerdo con el porcentaje de participación de acciones.

d) Mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2024 se celebraron los siguientes acuerdos:

   i. Se decretaron y pagaron dividendos a cargo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta por la cantidad de $ 419,180 distribuidos por el porcentaje de participación de los accionistas, 25% a favor de Grupo Agua de México, S.A. de C.V. y 75% a favor de Banco Monex, S.A. Institución de banca múltiple en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de inversión de capital de riesgo F/1810.

   ii. Se aprueba la disminución de capital por 344,937 acciones ordinarias con valor de $1.00 cada una, 258,702 acciones serie A clase II propiedad de Banco Monex, S.A. Institución de banca múltiple en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de inversión de capital de riesgo F/1810 y 86,234 acciones serie B clase II a Grupo Agua. Al momento del pago de la disminución cada acción tiene un valor de $1.25 pagando a sus accionistas $431,171, $ 323,378 a Banco Monex, S.A. Institución de banca múltiple en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de inversión de capital de riesgo F/1810 y $107,792 a Grupo Agua. El efecto de la valuación se disminuyó de resultados acumulados.

   iii. Así mismo se indica el aumento de capital en la parte variable por $9, correspondiente a acciones serie B clase II con valor nominal de $1.00 cada una, 5 acciones a Banco Monex, S.A. Institución de banca múltiple en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de inversión de capital de riesgo F/1810, 3 a Fibra E Xinfra y 1 a Grupo Agua.

iv. Se autoriza que Fibra E Xinfra realice aportaciones para futuros aumentos de capital por $ 1,368,069, pagando $668,071 a través de la venta de 33,403 certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e Infraestructura con valor de $20.00 cada una a MexPac, S.A. de C.V., y el remanente de las aportaciones $669,997 fue realizado a través de transferencia electrónica a la cuenta bancaria de la entidad, esto con el propósito de realizar los pagos de dividendos, la disminución de capital y pago de pasivos, así como también para inversión a infraestructura.

v. Se aprueba reconocer las aportaciones para futuros aumentos de capital como prima en suscripción de acciones.

vi. Se aprueba un segundo aumento de capital por 1 acción serie A clase II con calor de $1.00, suscrita y pagada mediante la capitalización de las aportaciones para futuros aumentos de capital.

e) Durante el ejercicio 2024 la Entidad cancelo dividendos que no fueron pagados al cierre del ejercicio por un monto de 30,021 esto se dio como resultado a la aportación de las acciones de la Entidad a la Fibra E.

f) En noviembre de 2024 la entidad realizo una distribución de utilidades por $50,000.

g) El capital social está integrado por acciones ordinarias de la Clase I correspondientes al capital mínimo fijo y acciones ordinarias de la Clase II correspondientes al capital variable, con valor nominal de un S1.00 c/u.

h) Los resultados acumulados incluyen la reserva legal, de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse el 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no puede repartirse a menos que se disuelva la sociedad, debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

i) La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

j) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2025	2024
Total de cuenta de capital de aportación	**$ 1,859,624**	$ 1,793,435

NOTA-20.- RIESGO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Entidad está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Entidad por categoría se resumen en la Nota 12. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Entidad se coordina en su oficina principal, en cooperación directa con el Consejo de Administración, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo a corto y mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Entidad no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Entidad se describen a continuación:

Riesgo de mercado

Riesgo por tasas de interés

La exposición de la Entidad al riesgo de cambios en las tasas de interés de mercado se relaciona principalmente con el préstamo bancario a largo plazo con una tasa de interés fija y variable.

Para la primera disposición del crédito, se contrató con Banorte, a partir del 30 de septiembre 2024 y hasta el 31 de marzo 2033, una cobertura tipo Swap con la cual fijo la tasa en 8.38% por un importe nocional de $341,509, y de la misma manera se tiene contratada con Banobras el mismo tipo de cobertura con las mismas características.

Para la Segunda disposición la entidad contrató con Banorte una cobertura tipo opción con la cual fijo la tasa en 9.00% que inicio el 26 de enero de 2024 hasta el 31 de marzo de 2025 por un importe nocional de $133,500. Para el plazo del 31 de marzo de 2025 hasta el 31 marzo 2033 se tiene contratada con el mismo banco una cobertura tipo Swap con la cual fijo la tasa en 8.63% por un importe nocional de $65,588, y de la misma manera se tiene contratada con Banobras el mismo tipo de cobertura con las mismas características.

Para la tercera disposición la entidad contrató con Banorte una cobertura tipo opción con la cual fijo la tasa en 9.00% que inicio el 01 de febrero de 2024 hasta el 31 de marzo de 2025 por un importe nocional de $166,724. Para el plazo del 31 de marzo de 2025 hasta el 31 marzo 2033 se tiene contratada con el mismo banco una cobertura tipo Swap con la cual fijo la tasa en 8.61% por un importe nocional de $81,911, y de la misma manera se tiene contratada con Banobras el mismo tipo de cobertura con las mismas características.

Para la cuarta disposición la entidad contrató con Banorte una cobertura tipo opción con la cual fijo la tasa en 9.00% que inicio el 04 de julio de 2024 hasta el 31 de marzo de 2025 por un importe nocional de $308,779. Para el plazo del 31 de marzo de 2025 hasta el 31 marzo 2033 se tiene contratada con el mismo banco una cobertura tipo Swap con la cual fijo la tasa en 9.00% por un importe nocional de $151,703, y de la misma manera se tiene contratada con Banobras el mismo tipo de cobertura con las mismas características.

Para la quinta disposición la entidad contrató con Banorte una cobertura tipo opción con la cual fijo la tasa en 9.00% que inicio el 04 de noviembre de 2024 hasta el 30 de septiembre de 2025 por un importe nocional de $87,127. Para el plazo del 30 de septiembre de 2025 hasta el 31 marzo 2033 se tiene contratada con el mismo banco una cobertura tipo Swap con la cual fijo la tasa en 9.00% por un importe nocional de $42,483, y de la misma manera se tiene contratada con Banobras el mismo tipo de cobertura con las mismas características.

Por último, para la sexta disposición la entidad contrató con Banorte una cobertura tipo opción con la cual fijo la tasa en 9.00% que inicio el 19 de diciembre de 2024 hasta el 30 de septiembre de 2025 por un importe nacional de $330,850. Para el plazo del 30 de septiembre de 2025 hasta el 31 marzo 2033 se tiene contratada con el mismo banco una cobertura tipo Swap con la cual fijo la tasa en 9.00% por un importe nocional de $322,645.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la entidad tiene un préstamo a largo plazo, por un monto de $2,184,012 y $2,280,000, respectivamente, a una tasa TIIE a 28 días más tres puntos veinte puntos porcentuales.

Análisis de sensibilidad

La siguiente tabla ilustra al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la sensibilidad en los resultados a un cambio razonablemente posible en las tasas de interés de +/- 1%, se considera que estos cambios son razonablemente posibles con base en la observación de las condiciones actuales del mercado. Los cálculos se basan en un cambio en las tasas de interés promedio del mercado de cada periodo y los instrumentos financieros en la fecha de reporte que son sensibles a los cambios en las tasas de interés. El resto de las variables se mantienen constantes.

Riesgo de liquidez

El objetivo de la Entidad es mantener un equilibrio entre sus pasivos operativos y la flexibilidad a través del uso de los préstamos bancarios. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el 10% y 36%, de los pasivos financieros de la Entidad vence dentro de los próximos 12 meses, respectivamente, sin considerar los saldos con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pasivos financieros de la Entidad tienen vencimientos contractuales (incluyendo pagos de interés cuando apliquen) tal y como se resume a continuación:

	Circulante		**No Circulante**	
	En 6 meses	**6 a 12 meses**	**De 1 hasta 5 años**	**Después de 5 años**
Al 31 de diciembre de 2025				
Proveedores	**$ 162,097**	**$ -**	**$ -**	**$ -**
Partes relacionadas	**16,385**			
Préstamo bancario	**38,190**	**21,227**	**464,550**	**1,660,045**
	$ 216,672	**$ 21,227**	**$ 464,550**	**$ 1,660,045**

	Circulante		No Circulante	
	En 6 meses	6 a 12 meses	De 1 hasta 5 años	Después de 5 años
Al 31 de diciembre de 2024				
Proveedores	$ 115,169	$ 62	$ 7,856	$ 3,327
Partes relacionadas	4,201	4,884	3,101	4,456
Préstamo bancario	50,616	45,372	167,374	2,016,637
	$ 169,986	$ 50,318	$ 178,331	$ 2,024,420

NOTA-21.- GASTOS DE OPERACIÓN

a) Los gastos de venta por naturaleza se integran como sigue:

	2025	2024
Sueldos y salarios	**$ 59,188**	$ 55,164
Impresión y entrega de boletas	**18,960**	23,300
Licencias Software	**14,610**	13,959
Carga social	**13,096**	13,002
Teléfonos e Internet	**11,091**	11,507
Depreciación	**10,405**	9,722
Arrendamientos (1)	**6,721**	6,440
Propaganda y publicidad	**6,392**	6,994
Gestión de cobranza	**5,668**	6,187
Mantenimientos de activo fijo	**5,387**	4,165
Vigilancia y seguridad	**4,556**	4,073
Traslados de Valores	**3,976**	4,660
Comisiones por ventas	**3,037**	2,837
Combustibles y lubricantes	**2,544**	1,967
Servicio de limpieza	**2,273**	2,045
Otros Impuestos y derechos	**2,042**	1,713
Instalación de medidores	**(189)**	808
Dispositivos de medición	**-**	6,970
Tratamiento de aguas residuales	**-**	284
Varios	**16,736**	27,374
	$ 186,493	$ 203,171

b) Los gastos de administración y generales por naturaleza se integran como sigue:

	2025	2024
Honorarios PF y PM	**$ 68,136**	$ 90,682
Amortizaciones	**49,544**	49,544
Sueldos y salarios	**54,437**	47,379
Comisiones bancarias	**27,377**	24,267
Control de descargas	**13,867**	12,973
Licencias Software	**11,980**	7,098
Carga social	**11,376**	11,130
Gastos corporativos	**9,728**	8,353
PTU	**9,522**	22,537
Arrendamientos (1)	**6,694**	4,643
Vigilancia y seguridad	**3,950**	5,032
Mantenimientos de activo fijo	**3,889**	5,675
Teléfono e Internet	**2,835**	1,242
Otros impuestos y derechos	**2,731**	1,627
Depreciación	**1,582**	1,613
Beneficios a empleados	**1,423**	2,048
IVA No acreditable	**(591)**	15,080
Comisiones por ventas	**348**	394
Varios	**14,284**	17,448
	$ 293,112	$ 328,765

(1) Los arrendamientos incluidos en resultados corresponden a los devengados por bajo valor y de periodo contratados menor a un año.

NOTA-22.- CONTINGENCIAS

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada. actualmente no tienen ningún requerimiento por parte de las autoridades fiscales.

- De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Entidad está en proceso de elaborar el estudio de precios de transferencia que soporta que los precios de las operaciones son equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

- En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían ser hasta del 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

- La Entidad tiene un Título de Concesión que le otorgó el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP), donde se establece que el objeto de la concesión es (i) la prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, (ii) la ampliación, acondicionamiento , mantenimiento, operación y administración de la infraestructura, así como, (iii) la prestación del servicio de saneamiento de aguas residuales al municipio de Tlaltenango, Cuautlancingo, San Pedro Cholula, San Andrés Cholula y Amozoc Puebla por un plazo de 30 años y 173 días contados a partir del 26 de diciembre de 2013. En caso de que la Entidad incumpla con alguna obligación que afecte de manera grave la prestación de los servicios el SOAPAP podrá rescindir administrativamente el contrato celebrado.

- La Entidad se encuentra involucrada en varios juicios laborales y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros.

NOTA-24.-ADOPCIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS

a. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

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

Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 7 y a la IFRS 7 tituladas Acuerdos de Financiamiento de Proveedores por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la IAS 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la IFRS 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que la Entidad aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los periodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

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

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

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

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

Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable - incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles - y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la IAS 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IAS 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la IFRS 1 para alinearse con la IAS 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la Entidad prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en periodos futuros.

IFRS 18 Presentación de Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración de la Entidad no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros. La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

Estas notas son parte integrante de los estados financieros.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

* * * *

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM

RSM México

Oficina de la Dirección Ejecutiva

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 76, Planta Baja
Col. Lomas de Chapultepec
11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México
T +52 55 5093 6200

rsmglobalmx
rsmmx.mx

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM.

Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción. La red RSM es administrada por RSM International Limited, una compañía registrada en Inglaterra y Gales (compañía número 4040598) cuya oficina registrada es en el 50 Cannon Street, London, EC4N 6JJ. El logo y la marca RSM y otros derechos de propiedad intelectual utilizado por miembros de la red son propiedad de la Asociación Internacional de RSM, una asociación regida por el artículo 60 y siguientes del Código Civil de Suiza cuya sede se encuentra en Zug.

© RSM International Association, 2024

PEMCORP, S.A.P.I. DE C.V.

Estados financieros

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

PEMCORP, S.A.P.I. DE C.V.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

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

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 México

Tel: +55 5283 1300

ey.com/mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Accionistas de
Pemcorp, S.A.P.I. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Pemcorp, S.A.P.I. de C.V. ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el capital contable 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 de Pemcorp, S.A.P.I. de C.V. 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 de la Compañía de conformidad con el "*Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores*" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el "*Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos*" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de 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 de la Compañía 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 la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- 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 de la Compañía 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 la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

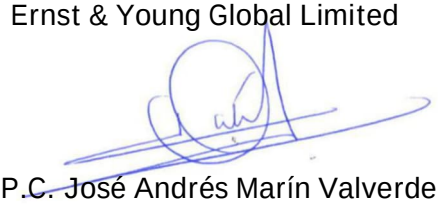
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía 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 hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

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

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

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio de Auditoría

Ciudad de México
28 de abril de 2026

PEMCORP, S.A.P.I. DE C.V.

Estados de resultados integrales

(Cifras expresadas en US$ dólares de Estados Unidos de América)

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025	2024
Ingresos procedentes de contratos con clientes	4	USD 41,202,845	USD 35,229,867
Costos de operación y mantenimiento	5	(28,146,894)	(21,297,661)
Utilidad bruta		13,055,951	13,932,206
Gastos de operación y generales	6	(5,218,594)	(5,274,919)
Otros ingresos	7	382,170	399,142
Utilidad de operación		8,219,527	9,056,429
Resultado de financiamiento:			
Ingresos por intereses		388,045	479,565
Gasto por intereses	8	(14,176,920)	(11,917,340)
Pérdida cambiaria, neta		(55,820)	(103,400)
Ganancia en instrumentos financieros		-	16,846,312
Otros gastos financieros		(4,554,315)	(7,311,141)
Resultado de financiamiento, neto		(18,399,010)	(2,006,004)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(10,179,483)	7,050,425
Impuestos a la utilidad	9	-	(14,599,399)
Pérdida neta		(10,179,483)	(7,548,974)
Otros resultados integrales:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros, neto de impuestos diferidos		(3,434,440)	6,292,224
Resultado integral del ejercicio		USD (13,613,923)	USD (1,256,750)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PEMCORP, S.A.P.I. DE C.V.

Estados de situación financiera

(Cifras expresadas en US$ dólares de Estados Unidos de América)

	Nota	Al 31 de diciembre 2025	2024
Activo			
Activo no corriente:			
Pago de primas de instrumentos financieros	11	USD 13,601,618	USD 14,937,245
Propiedades, planta y equipo, neto	12	134,344,999	136,168,223
Instrumentos financieros derivados	11	12,566,148	16,000,588
Activo intangible	13	76,566,216	80,861,900
Crédito mercantil	13	60,474,485	60,474,485
Total del activo no corriente		297,553,466	308,442,441
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	20,547,839	25,576,093
Cuentas por cobrar	15	3,483,825	3,005,168
Otras cuentas por cobrar		43,389	43,389
Impuestos por recuperar	16	386,589	458,239
Inventarios de refacciones	18	6,348,423	6,188,241
Pagos anticipados	19	1,575,788	2,241,027
Total del activo corriente		32,385,853	37,512,157
Total del activo		USD 329,939,319	USD 345,954,598
Capital contable y pasivo			
Capital contable:	20		
Capital social		USD 214,432,256	USD 220,432,256
Resultados acumulados		(105,494,228)	(95,314,745)
Otras cuentas de capital		12,566,148	16,000,588
Total del capital contable		121,504,176	141,118,099
Pasivo:			
Pasivo no corriente:			
Préstamos bancarios	21	198,844,741	196,542,022
Beneficio a los empleados		883	-
Otros pasivos a largo plazo		5,853,822	6,901,273
Total del pasivo no corriente		204,699,446	203,443,295
Pasivo corriente:			
Proveedores y otras cuentas por pagar		3,461,233	1,165,919
Impuestos por pagar		274,464	227,285
Total del pasivo corriente		3,735,697	1,393,204
Total del pasivo		208,435,143	204,836,499
Total del capital contable y pasivo		USD 329,939,319	USD 345,954,598

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PEMCORP, S.A.P.I. DE C.V.

Estados de cambios en el capital contable

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

(Cifras expresadas en US$ dólares de Estados Unidos de América)

Nota 20

	Capital social	Resultados acumulados	Cambios en el valor razonable de las coberturas	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2023	USD 22,475,939	USD (43,869,943)	USD 9,708,364	USD (11,685,640)
Aportaciones de capital	87,394,250	-	-	87,394,250
Reembolso de capital	(33,500,000)	-	-	(33,500,000)
Efectos de fusión	144,062,067	(43,895,828)	-	100,166,239
Pérdida neta de 2024	-	*(7,548,974)*	-	*(7,548,974)*
Cambios en el valor razonable de instrumentos Financieros	-	-	*6,292,224*	*6,292,224*
Resultado integral del ejercicio	-	(7,548,974)	6,292,224	(1,256,750)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	220,432,256	(95,314,745)	16,000,588	141,118,099
Reembolso de capital	(6,000,000)	-	-	(6,000,000)
Pérdida neta de 2025	-	(10,179,483)	-	(10,179,483)
Cambios en el valor razonable de instrumentos Financieros	-	-	(3,434,440)	(3,434,440)
Resultado integral del ejercicio	-	(10,179,483)	(3,434,440)	(12,952,491)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	USD 214,432,256	USD (105,494,228)	USD 12,566,148	USD 121,504,176

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PEMCORP, S.A.P.I. DE C.V.

Estados de flujos de efectivo

(Cifras expresadas en US$ dólares de Estados Unidos de América)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Actividades de operación		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	USD (10,179,483)	USD 7,050,425
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación (Nota 5 y 6)	3,968,555	3,183,081
Amortización (Nota 5)	4,295,683	2,764,267
Intereses a cargo	14,176,920	11,917,340
Intereses a favor	(388,045)	(479,565)
Ganancia en instrumentos financieros	-	(16,846,312)
	11,873,631	7,589,235
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(478,657)	2,024,393
Partes relacionadas	-	43,895,817
Impuestos por recuperar	(126,990)	2,098,015
Inventarios de refacciones	(160,183)	280,443
Activo intangible	-	(83,587,582)
Crédito mercantil	-	(60,474,485)
Pagos anticipados	665,238	(7,782,480)
Proveedores	2,297,184	(912,919)
Impuestos por pagar	244,835	(263,329)
Otros pasivos	(1,047,451)	(834,362)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de operación	13,267,607	(97,967,254)
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades, planta y equipo, neto	(2,145,332)	(16,265,229)
Intereses cobrados	388,045	479,565
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(1,757,287)	(15,785,664)
Efectivo excedente para aplicar en (a obtener de) actividades de financiamiento	11,510,320	(113,752,918)
Actividades de financiamiento		
Aportaciones de capital (Nota 20)	-	87,394,250
Reembolso de capital (Nota 20)	(6,000,000)	(33,500,000)
Efectos de fusión (Nota 20)	-	100,166,239
Intereses pagados	(14,176,920)	(11,917,340)
Préstamos obtenidos durante el ejercicio (Nota 21)	-	200,000,000
Pago de préstamos bancarios (Nota 21)	-	(155,719,826)
Gastos financieros, neto (Nota 21)	2,302,719	(542,693)
Préstamos pagados a partes relacionadas	-	(84,635,733)
Instrumentos financieros	-	16,846,312
Amortización de prima pagada SWAP	1,335,627	-
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	(16,538,574)	118,091,209
(Disminución) incremento de efectivo y equivalentes de efectivo	(5,028,254)	4,338,291
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	25,576,093	21,237,802
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	USD 20,547,839	USD 25,576,093

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PEMCORP, S.A.P.I. DE C.V.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en US$ dólares de Estados Unidos de América)

1. Operaciones y resumen de las principales políticas contables

Pemcorp, S.A.P.I. de C.V., (en lo sucesivo “la Compañía”) fue constituida de conformidad con las leyes de México el 27 de marzo de 2017, y tiene como actividad principal la generación y comercialización de energía eléctrica, su domicilio social es Campos Elíseos 385 Torre B piso 3, Colonia Polanco Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo C.P 11560 Ciudad de México, México.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares o “USD” se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

La duración de la Compañía es indefinida.

El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 diciembre.

Eventos relevantes

Adquisición de acciones

El 19 de abril de 2024, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura número F/4640 (el Fideicomiso Xinfra), completó la adquisición del 100% de las acciones representativas del capital social de PEMCORP, S.A.P.I. de C.V. y la adquisición del 40% de las acciones representativas del capital social de PEMCORP Energy, S.A.P.I. de C.V.

La contraprestación pagada fue de $3,041,170,047, indicada en el contrato de compraventa con fecha 30 de octubre de 2023, celebrado por Arroyo Netherlands I B.V., Arroyo Netherlands II B. V. y Halmstad Ventures Corp., como vendedores, Arroyo Netherlands I B. V., como representante de los vendedores, Arroyo Energy México, S. de R.L. de C.V. y Fibra E Xinfra, actuando directa o indirectamente a través de sus cesionarios permitidos, como comprador, dicho contrato menciona lo siguiente:

1.- La cantidad de $1,556,569,573 pesos, sea pagado por Fibra E Xinfra, en nombre y por cuenta de la Sociedad para todos los efectos, en favor de Arroyo Netherlands II BV, por concepto de pago del 100% del Company Majority Consideration, según dicho termino se define en el SPA Regio.

2.

2.- La cantidad de $1,484,600,474 pesos (USD 87,394,250), sea pagada a favor de Pemcorp, S.A.P.I. de C.V., en nombre y por cuenta de la Sociedad para todos los efectos, como aportación para futuros aumentos de capital, es decir por concepto del pago del 100% del Pemcorp Contribution amount, según dicho termino se define en el SPA Regio, dicha aportación fue previamente aprobada mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas por la totalidad de los accionistas de Pemcorp, con fecha 2 de abril de 2024.

Fusión

En las resoluciones adoptadas por unanimidad fuera de asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 19 de abril de 2024, los accionistas aprobaron el "Convenio de fusión vertical" entre Pemcorp, S.A.P.I de C.V. (fusionante), SPV Regio (fusionada), Arroyo Energy México, S de R.L. de C.V. (fusionada), Arroyo BVI Holdings Limited, S. de R.L de C.V. (fusionada) y Arroyo PEM Group (fusionada).

El acta de asamblea menciona que se tomarían como base para la fusión los balances de ambas sociedades al 31 de marzo de 2024 en pesos, no obstante, en el acta también se indica lo siguiente:

Se resuelve y acepta que la fusión surta efectos de conformidad con lo siguiente:

i.- Plenos efectos legales entre Pemcorp y las fusionadas, así como sus respectivos accionistas o socios, según sea el caso, así como para efectos contable y fiscales (salvo por lo previsto en el inciso (ii) siguiente), a partir del presente convenio (19 de abril de 2024).

ii.- Para efectos fiscales, exclusivamente para los efectos de presentar el aviso de cancelación en el RFC de las fusionadas, en los términos del artículo 14-B del CFF, y del artículo 24 del Reglamento del CFF, en la fecha que el Servicio de Administracion Tributaria emita el "Acuse de cumplimiento de requisitos del artículo 27 del CFF" en términos de la ficha de tramite 316/CFF "Revisión previa a la presentación del aviso de cancelación en el RFC por fusión de sociedades", contenida en el Anexo 1-A de la RMF; y

iii.- Frente a terceros, a partir de la fecha en que hayan quedado inscritos los acuerdos de Fusion en el Registro Público de Comercio que corresponda

Por lo tanto, dicha fusión surtió efectos el 19 de abril del 2024, por lo que a partir de esa fecha SPV Regio, Arroyo Energy México, S de R.L. de C.V., Arroyo BVI Holdings Limited, S. de R.L de C.V. y Arroyo PEM Group, dejaron de existir como entidades legales. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, al surtir efectos la fusión, la totalidad de los activos, pasivos, derechos, obligaciones y responsabilidades de las Compañías fusionadas se incorporaron a la Compañía fusionante, sin reserva ni limitación alguna.

Dentro del convenio de fusión vertical se reconoce y aprueba que, en virtud de la fusión, PEMCORP como sociedad fusionante adquirirá, en su carácter de causahabiente universal, las acciones representativas del capital social de Pemcorp Energy, S.A.P.I. de C.V., que a esa fecha eran propiedad de Arroyo Pem, las cuales representan el 40% de las acciones representativas del capital social de Pem Energy.

Los montos de los impactos en activos, pasivos y capital en la Compañía derivado de la fusión fueron los siguientes:

	Monto	
Activo		
Activo intangible	USD	83,587,582
Crédito mercantil		60,474,485
Total del activo	USD	144,062,067
Capital contable:		
Capital social	USD	144,062,067
Total del capital contable	USD	144,062,067

Como resultado de la fusión, a partir del 19 de abril de 2024, el Fideicomiso Xinfra tiene una participación del 99.99999% y Promotora Mexpac, S.A. de C.V. tiene una participación del 0.00001% en el capital de la Compañía. Los estados financieros utilizados para el dictamen por fusión se realizaron en pesos mexicanos al ser la moneda funcional del Fideicomiso Xinfra.

Derivado de lo anterior hasta esta fecha, la Compañía tributó para efectos de la Ley de Impuesto Sobre la Renta (ISR), bajo el régimen general de personas morales. Por lo que, a partir del 19 de abril de 2024, la Compañía se considera una "Sociedad Elegible" a la luz de la regla 3.21.2.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal, y en esta misma Regla se indica que la empresa no tiene obligaciones para los efectos de la Ley de ISR.

2. Bases de preparación

a) Declaración sobre cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada por el Director de Finanzas, Horacio Albin Izuibejeros, el día 28 de abril de 2026. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración y la Asamblea de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

4.

b) Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

La moneda de curso legal en México es el peso mexicano o "$"; sin embargo, la Compañía adoptó el dólar estadounidense (dólar o "USD") como la moneda funcional y de presentación de sus estados financieros, debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por la Compañía. La adopción del dólar estadounidense como moneda funcional se fundamentó en que los precios de venta por concepto de bienes y servicios están denominados y pactados en dicha moneda, las compras de bienes y servicios están establecidas en dólares, los cuales son generados por las actividades operativas y de financiamiento, los flujos de efectivo de sus actividades operativas regulares son usualmente mantenidos en dólares, para su posterior uso en esa moneda y los préstamos adquiridos se denominan en dólares.

d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisan y en los periodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros, se incluye la información sobre estimaciones y supuestos críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros:

- Nota 3j) Propiedades, planta y equipo
- Nota 3l) Provisiones

Los supuestos claves utilizados y otras fuentes de estimaciones con incertidumbre a la fecha de los estados financieros, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos, se describen a continuación:

- Nota 22 Compromisos y contingencias

e) Cambios en la presentación

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Compañía realizó reclasificaciones a las cifras comparativas del estado de resultados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, con el fin de mejorar la presentación y consistencia con la información del periodo actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron impacto en la utilidad neta, en el capital contable ni en los flujos de efectivo previamente reportados.

A continuación, se presenta un resumen de los efectos de dichas reclasificaciones en el estado de resultados del ejercicio 2024:

Concepto	Importe originalmente presentado	Reclasificación	Importe reclasificado
Costos de operación y mantenimiento	(18,404,509)	(2,893,152)	(21,297,661)
Gastos de operación y generales	(8,782,827)	3,507,908	(5,274,919)
Ingresos por intereses	-	479,565	479,565
Gasto por intereses	(21,776,943)	9,859,603	(11,917,340)
Ganancia en instrumentos financieros	20,489,095	(3,642,783)	16,846,312
Otros gastos financieros	- -	(7,311,141) -	(7,311,141)

3.- Políticas contables significativas aplicadas

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

a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

La principal actividad de la Compañía es la generación y comercialización de energía eléctrica.

Los ingresos derivados de contratos con clientes se reconocen en el momento en que el control de los servicios se transfiere al cliente por un monto que refleje la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos servicios. La Compañía ha concluido que está actuando como principal en todos los casos, dado que es la principal obligada en todos los acuerdos, puede fijar los precios de venta libremente y está expuesta a riesgos de crédito.

(i) Identificación del contrato

La Compañía Identifica los contratos con clientes. Un contrato se define como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y, a su vez, establece criterios que se deben cumplir por cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas empresariales acostumbradas de una empresa.

6.

(ii) Identificación de las obligaciones de desempeño

La Compañía analiza cuidadosamente las obligaciones de desempeño en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio a este último. También se evalúan todos los hechos y circunstancias relacionados con el contrato específico en el marco legal y regulatorio correspondiente.

(iii) Determinación del precio de la transacción

La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes al determinar si un contrato incluye una contraprestación variable (es decir, una contraprestación que puede variar o depende de la ocurrencia o no de un evento futuro).

El precio de la transacción es el monto del cobro al que la Compañía espera tener derecho a cambio de la transferencia de la energía prometida a sus clientes.

(iv) Asignación del precio de la transacción

La asignación del precio de la transacción en aquellos contratos en los que se tiene más de una obligación de desempeño, la Compañía distribuye el precio de la transacción en costos fijos y costos variables, mismos que son considerados para calcular el precio de la contraprestación.

(v) Costos del contrato

La Compañía reconoce los ingresos cuando cumple las obligaciones de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

a) El desempeño de la Compañía no crea un activo con uso alternativo, y tiene el derecho exigible al pago por el desempeño completado a la fecha.
b) El desempeño de la Compañía crea o mejora un activo que el cliente controla a medida que el mismo se crea o mejora.
c) El cliente al mismo tiempo recibe y consume los beneficios que resultan del desempeño de la Compañía a medida que ésta trabaja.

Para obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño.

Cuando la Compañía cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de la energía prometida, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

b) Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos, cambios en el valor razonable de activos financieros y utilidades cambiarias netas, que son reconocidas directamente en resultados. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre préstamos, efecto del descuento por el paso del tiempo sobre provisiones, cambios en el valor razonable de activos financieros, pérdidas cambiarias netas, pérdidas por deterioro sobre activos financieros y pérdidas sobre instrumentos financieros. Dichos costos financieros son reconocidos directamente en resultados. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

c) Impuestos a la utilidad

El gasto por impuesto a la utilidad representa la suma del impuesto sobre la renta por pagar actual y el impuesto diferido.

El impuesto a la utilidad se causa a la tasa del 30% sobre un resultado fiscal, el cual difiere de la utilidad contable debido principalmente a diferencias temporarias por el tratamiento de los efectos de inflación (ajuste anual por inflación), la depreciación, otras provisiones contables y los gastos que no son deducibles (ver Nota 9).

A partir del 19 de abril de 2024, la Compañía cumple con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2 al ser objeto de inversión de una Fibra E por lo que a partir de esa fecha ya no se considera contribuyente para efectos del Impuesto Sobre la Renta.

Hasta el 19 de abril de 2024, la Compañía determinaba el impuesto sobre la renta diferido usando el método de activos y pasivos, sobre todas las diferencias temporarias que existan a la fecha del estado de situación financiera entre la base fiscal de los activos, pasivos, patrimonio neto y sus respectivos importes en libros para propósitos de reporte financiero. El impuesto sobre la renta diferido activo es revisado a la fecha del estado de situación financiera y se reduce hasta el punto de que no sea probable que existan suficientes ganancias fiscales futuras para utilizar todo o parte del impuesto sobre la renta diferido activo. Estos activos por impuesto sobre la renta diferido serán reconocidos como gastos deducibles en los periodos futuros.

La Compañía determinaba los pasivos por impuestos diferidos utilizando las tasas impositivas que estima se aplicarán en el momento en que el correspondiente pasivo sea liquidado, basándose en las tasas y las leyes fiscales que están vigentes (o prácticamente promulgadas) a la fecha de cierre. Los pasivos por impuestos diferidos no se descuentan a su valor actual y se clasifican en el largo plazo, independientemente de la fecha de reversión.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reevalúan en cada fecha de presentación del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que sea probable que las utilidades fiscales futuras permitan recuperar el activo por impuesto diferido.

8.

Hasta el 19 de abril de 2024, la Compañía reconocía el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre la renta diferido relacionado con otros componentes del resultado integral. La base contable utilizada para la elaboración de los estados financieros adjuntos no es la misma que la que se utiliza para preparar las declaraciones de impuesto sobre la renta corriente; por lo tanto, se generan diferencias temporarias imponibles o deducibles a liquidarse en el futuro que requieren del registro de un impuesto sobre la renta diferido.

Las principales diferencias temporarias surgen por diferencias entre los valores contables y fiscales por las tasas de depreciación, amortización, seguros, pagos anticipados y pérdidas fiscales que pueden ser compensadas con ganancias de operación en un plazo máximo de diez (10) años.

Al 31 de diciembre de 2023, era probable la recuperación del impuesto sobre la renta diferido activo por USD10,438,672. Este importe fue cancelado debido a que con fecha 19 de abril de 2024, la Compañía dejó de ser contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, llevando el efecto relativo al estado de resultados. Ver nota 9. Impuestos a la utilidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía no es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, razón por la cual no se reconocieron activos o pasivos por impuestos diferidos.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera está representado principalmente por depósitos bancarios, a la vista en cuentas de cheques y por inversiones. en instrumentos financieros de alta liquidez que no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor, con vencimientos no mayores a 90 días. El efectivo y equivalentes de efectivo es reconocido inicial y posteriormente a su valor razonable.

Los intereses devengados y las utilidades o pérdidas en valuación se reconocen en los resultados del ejercicio como parte del resultado de financiamiento.

e) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros son cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de capital de otra entidad; se reconocen y valúan de acuerdo con la NIC 32 y la NIIF 9.

Un activo o pasivo financiero se reconoce cuando, y sólo cuando, la Compañía se convierte en parte contractual del instrumento.

La Compañía reconoce los pasivos financieros no derivados inicialmente a su valor razonable y posteriormente a costo amortizado. Dentro de éstos se encuentran los proveedores y partes relacionadas.

- Valor razonable

El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación, tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

- Costo amortizado

El costo amortizado es calculado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos cualquier estimación por deterioro. El costo amortizado se calcula tomando en consideración cualquier descuento o prima sobre la adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral de la tasa de interés efectiva.

- Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

Activos financieros

Los activos financieros contemplados en el alcance de NIC 39, son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y cuentas por cobrar. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un marco de tiempo establecido por una regulación o convenio del mercado (*regular-way trades*, como se conocen en inglés) se reconocen en la fecha de negociación; es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y cuentas por cobrar y otros activos financieros.

Medición subsecuente de los activos financieros

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantenerlas hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

f) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a la fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos pudieran estar deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros es considerado deteriorado si y sólo sí, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero y que el evento (o eventos) de pérdida detectado(s) tienen un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados para el activo financiero o del grupo de activos financieros que pueda ser confiablemente estimado.

La evidencia del deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo de la Compañía provenientes de incumplimientos contractuales.

Deterioro de activos financieros registrados al costo amortizado

Cuando la Compañía determina que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de los activos financieros registrados al costo amortizado, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, deduce la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

Si, en un subsecuente periodo, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro es revertida. Registrada la reversión, el importe en libros del activo financiero no excede del importe amortizado original.

Deterioro de activos financieros registrados al costo

Cuando la Compañía establece que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de las inversiones en instrumentos de patrimonio que no tengan un precio de mercado cotizado de un mercado activo, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del instrumento de patrimonio y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa actual de rentabilidad del mercado para activos financieros similares y deduce la pérdida del valor registrado del activo.

Baja de activos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros, distintos de los derivados, se reconocen cuando la Compañía se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento y se valúan inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción directamente atribuibles.

Pasivos financieros a costo amortizado

Esta categoría incluye principalmente préstamos bancarios, proveedores, impuestos por pagar, provisiones y partes relacionadas. En su valuación posterior, se valúan a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo.

g) Cuentas por cobrar

Una cuenta por cobrar representa el derecho de la Compañía al cobro de una contraprestación que sea incondicional (es decir, únicamente se requiere el paso de tiempo para que el pago de la contraprestación sea exigible).

h) Pagos anticipados

Estos pagos anticipados corresponden a seguros pagados por anticipado y otros. La política de la Compañía consiste en reconocerlos como gastos hasta que se realizan.

i) Inventarios de refacciones

Los inventarios de la Compañía se integran de refacciones o componentes estratégicos. El departamento de operación y mantenimiento es responsable de mantener un *stock* óptimo para cubrir la disponibilidad de la planta.

La Compañía eliminará los componentes rotos, reemplazándolos por uno nuevo o regenerado. Si es posible reparar los componentes rotos, se enviarán al proveedor para su reparación; si no fuera posible reparar el componente dañado, la Compañía se encargará de desmantelarlo.

Los inventarios se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, a excepción de los activos mantenidos para la venta, los cuales se medirán al valor de mercado (valor razonable), generando un efecto en ganancia o pérdida de la Compañía.

Dicho costo no puede capitalizarse como un inventario ni como un activo si no mejora la calidad del activo en términos de rendimiento o vida útil, sino que se establece una “condición normal” anterior; por lo tanto, debe mantenerse como gasto en el resultado de la Compañía.

j) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo de adquisición.

La depreciación se calcula sobre el valor de estos activos, utilizando el método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas de los activos. Los gastos normales de mantenimiento y reparaciones que no incrementan la vida útil de los activos, así como las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta, se incluyen en los estados de resultados del periodo en que se incurren. Las tasas de depreciación utilizada se presentan a continuación:

	Vida útil
Planta, maquinaria y equipo	10 a 40 años
Equipo de cómputo	3 años
Mobiliario y equipo	10 años

k) Deterioro

Cuando existe evidencia objetiva de que el valor de un activo o un grupo de activos ha sufrido un deterioro en su valor que no sea temporal, se determina el monto de la pérdida correspondiente y se reconoce en el resultado del ejercicio en el que ocurre. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hubo pérdidas por deterioro por este concepto del valor en libros de los activos fijos y obras en proceso, por lo que no fue necesario realizar una estimación de su importe recuperable.

l) Provisiones

Se reconoce una provisión cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable de su monto. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de factores como reglamentos, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. Las provisiones se revisan en cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

El importe reconocido como provisión representa la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que involucran los sucesos y circunstancias concurrentes en la valoración de la misma.

m) Capital social

El capital social está representado por acciones. El capital social autorizado se compone de: i) capital fijo y ii) capital variable, ambos representados por acciones como se detalla en la Nota 20 a los estados financieros.

El capital variable es susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los accionistas o por admisión de nuevos accionistas o por disminución de dicho capital por retiro parcial o total de las aportaciones sin necesidad de reformar los estatutos sociales.

n) Clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base en la clasificación de corrientes y no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- se espera realizar el activo, consumirlo o se tiene la intención de venderlo en su ciclo normal de operación;
- se mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- se espera realizar el activo dentro de los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera, o
- el activo es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo dentro de los doce meses posteriores al cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- se espera liquidar en el ciclo normal de operación de la entidad;
- la entidad lo mantiene principalmente para el propósito de negociarlo;
- se liquidará dentro de los doce meses posteriores a la fecha del cierre del periodo sobre el que se informa; o
- la entidad no tiene un derecho incondicional para posponer su liquidación durante, al menos, los doce meses posteriores a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

o) Instrumentos financieros derivados

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados, tales como contratos *swaps* de tasas de interés para cubrir sus riesgos por fluctuaciones en las tasas de interés.

Dichos derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que se celebra el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valuar a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

La Compañía reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a su valor razonable, independientemente de su propósito. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado observable, se determina con base en técnicas de valuación utilizando datos observados en el mercado.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados o, en su caso, que no califiquen con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro del resultado integral de financiamiento. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que fueron designados formalmente y calificaron como instrumentos de cobertura, se reconocen de acuerdo con el modelo contable de cobertura correspondiente.

En el caso de operaciones con opciones o combinaciones de éstas, cuando estos instrumentos financieros derivados que conllevan primas pagadas y/o recibidas no son designados o no califican con fines de cobertura, estas primas solas o combinadas se reconocen inicialmente a su valor razonable, ya sea como instrumentos financieros derivados en el activo (primas pagadas) o en el pasivo (primas recibidas), respectivamente, sin afectar los resultados del ejercicio, llevando los cambios subsecuentes en el valor razonable de las primas como efectos de valuación de derivados dentro del resultado integral de financiamiento.

Coberturas de flujos de efectivo

Cuando un derivado es designado como instrumento de cobertura en la variabilidad de flujos de efectivo que sean atribuibles a un riesgo en particular relacionado con un activo o pasivo reconocido o una muy probable transacción proyectada que podría afectar el resultado del ejercicio, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en la cuenta de utilidad integral y se presenta en el capital contable.

El monto reconocido en la cuenta de utilidad integral se elimina e incluye en resultados en el periodo en que los resultados sean afectados por los flujos de efectivo cubiertos bajo el mismo renglón del estado de utilidad integral que la partida cubierta. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce de inmediato en resultados.

p) Crédito mercantil

El crédito mercantil representa la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es considerado de vida definida y se sujeta a pruebas de deterioro al final cada periodo que se informa o antes cuando se presentan indicios de deterioro.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se incurrieron en pérdidas por deterioro en el crédito mercantil.

q) Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía no ha aplicado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida. Las normas e interpretaciones emitidas, pero que aún no entran en vigor, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía se detallan a continuación.

La Compañía tiene la intención de adoptarlas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

NIIF 18 Presentación y divulgación en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB publicó la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación en el estado de resultados, incluyendo totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos del estado de resultados en una de las cinco categorías siguientes: operaciones, inversiones, financiamiento, impuestos sobre la renta y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas.

La norma exige la divulgación de medidas de rendimiento recientemente definidas por la dirección, subtotales de ingresos y gastos, y también incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación de la información financiera basados en las «funciones» identificadas de los estados financieros primarios (PFS) y las notas.

Además, se han introducido modificaciones de alcance limitado en la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen el cambio del punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, pasando de «ganancias o pérdidas» a «ganancias o pérdidas operativas», y la eliminación de la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo procedentes de dividendos e intereses. Además, se han introducido modificaciones consecuentes en varias otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las demás normas entrarán en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, pero se permite su aplicación anticipada, que deberá ser revelada. La NIIF 18 se aplicará de forma retroactiva.

La compañía está trabajando actualmente para identificar todos los impactos que las modificaciones tendrán en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros. Los impactos materiales iniciales previstos en los estados financieros de la Compañía son los siguientes:

▪ Se añadirá nueva información a revelar: (a) medidas de rendimiento definidas por la dirección; (b) gastos especificados por naturaleza si los gastos se presentan por función en la categoría operativa del estado de resultados; y (c) una conciliación para cada partida del estado de resultados entre los importes reexpresados presentados aplicando la NIIF 18 y los importes presentados anteriormente aplicando la NIC 1.

▪ Los intereses recibidos y los intereses pagados se clasificaron en las actividades de inversión y las actividades de financiamiento, respectivamente, en el estado de flujos de efectivo.

Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros: modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7

En mayo de 2024, el IASB publicó las modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros (las Modificaciones). Las modificaciones incluyen:

- Una aclaración de que un pasivo financiero se da de baja en la «fecha de liquidación» y la introducción de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados mediante un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.

- Orientación adicional sobre cómo deben evaluarse los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG) y similares.

- Aclaraciones sobre lo que constituyen «características sin recurso» y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.

- La introducción de información a revelar para los instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de información adicional para los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado global (OCI).

Las modificaciones entrarán en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su adopción anticipada únicamente para la clasificación de activos financieros y las divulgaciones relacionadas. La compañía no prevé que las modificaciones tengan un efecto significativo en sus estados financieros.

r) Reclasificaciones de presentación

Los estados financieros incluyen reclasificaciones de presentación sobre las cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2024, dichas reclasificaciones son para proporcionar una mejor claridad a los usuarios de los estados financieros y no modifica el resultado del ejercicio dictaminado al 31 de diciembre de 2024, como se muestra a continuación:

4. Ingresos procedentes de contratos con clientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos procedentes de contratos con clientes se integran como sigue:

	2025		2024
Ingresos por capacidad de energía	USD 26,357,427	USD	25,153,329
Ingresos por consumo de energía	14,845,418		10,076,538
	USD 41,202,845	USD	35,229,867

5. Costos de operación y mantenimiento

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de operación y mantenimiento se integran como sigue:

	2025		2024
Combustibles	USD 11,646,859	USD	7,955,180
Depreciación de propiedades, planta y equipo	3,958,048		3,149,848
Amortización de activo intangible	4,294,683		2,725,682
Costos transporte de gas	3,743,362		3,146,149
Operación y Mantenimiento	4,498,818		4,252,465
Otros	5,124		68,337
	USD 28,146,894	USD	21,297,661

6. Gastos de operación y generales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía incurrió en los gastos de operación y generales siguientes:

	2025		2024
Servicios de administración	USD 1,722,962	USD	2,112,642
Seguros	1,569,170		1,523,862
Honorarios	818,907		467,604
Sueldos y salarios	348,268		20,635
Derechos de vía y otros permisos	334,712		415,258
Vigilancia y seguridad	127,411		118,908
Otros	282,645		396,319
Depreciación de propiedades, planta y equipo	10,508		9,341
Rentas	4,011		9,484
Cuentas incobrables	-		200,866
	USD 5,218,594	USD	5,274,919

7. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de otros ingresos se integra como sigue:

	2025	2024
Optimización por entrega	USD 376,272	USD 376,272
Otros	5,898	22,870
	USD 382,170	USD 399,142

8. Gasto por intereses

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de gasto por intereses se integra como sigue:

	2025	2024
Gastos por intereses sobre préstamos bancarios	USD 15,675,562	USD 12,221,505
Ganancias de coberturas	(2,114,787)	(3,642,783)
Gastos por préstamos bancarios	616,145	580,137
Gastos por intereses con partes relacionadas	-	2,758,481
	USD 14,176,920	USD 11,917,340

9. Impuesto a la utilidad

a) La Compañía estuvo sujeta al Impuesto Sobre la Renta hasta el 19 de abril de 2024.

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa sobre el resultado fiscal.

La LISR, establece criterios y límites para la aplicación de algunas deducciones, como son: la posible no deducibilidad de pagos efectuados a partes relacionadas en caso de no cumplirse con ciertos requisitos.

Por el periodo terminado el 19 de abril de 2024 la Compañía obtuvo una utilidad fiscal de USD 935,350, contra la cual se amortizaron pérdidas fiscales de ejercicios anteriores por el mismo monto.

Al 31 de diciembre de 2024, los impuestos a la utilidad cargados a resultados se integran como sigue:

	2024
Impuesto a la utilidad diferido [(1)]	USD (14,599,399)
Total de impuesto a la utilidad	USD (14,599,399)

(1) Al 31 de diciembre de 2024 y debido a que la Compañía ya no era sujeta a la Ley del ISR, se canceló el monto del activo por impuesto diferido que tenía registrado en el balance al 31 de diciembre de 2023 llevando el efecto al estado de resultados

Otros Resultados Integrales (ORI):

	2024
Impuestos diferidos relacionados a partidas reconocidas en ORI durante el año:	
Cancelación de impuesto diferido relacionado a partidas reconocidas en ORI [1]	USD (4,160,727)
Total de impuesto a la utilidad diferido reconocido en ORI	USD (4,160,727)

[1] Al 31 de diciembre de 2024 y debido a que la Compañía ya no era sujeta a la Ley del ISR, se canceló el monto del impuesto diferido que tenía registrado al 31 de diciembre de 2023 dentro del ORI con la correspondiente cancelación del impuesto diferido.

b) Los impuestos a la utilidad diferidos se integran como sigue:

	2024
Activos por impuestos diferidos:	
Saldos al inicio del año	USD 10,438,672
Afectación al resultado del ejercicio	(14,599,399)
ISR diferido por instrumentos financieros	4,160,727
Saldo al final del periodo	USD -

10. Instrumentos financieros y administración de riesgos

Administración de riesgos financieros

La Compañía se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo cambiario
- Riesgo de tasas de interés

Políticas de administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles apropiados y para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía.

20.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera, si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de la cartera de crédito.

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía no ha determinado riesgo de crédito, ya que las operaciones realizadas corresponden a cuentas por cobrar corrientes en ambos años y no existe riesgo de incobrabilidad.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para manejar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que tendrá liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando éstas estén vencidas, en condiciones normales y estresadas, sin incurrir en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación de la Compañía.

La política de la Compañía es monitorear regularmente los requerimientos de liquidez y obtener soporte financiero de los accionistas para cumplir con las necesidades de liquidez.

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

	Al 31 de diciembre de 2025			
	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales menores a un año	Flujos de efectivo contractuales mayores a un año	
Pasivos financieros:				
Deuda	USD 198,844,741	USD -	USD	198,844,741
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,461,233	3,461,233		-
	USD 202,305,974	USD 3,461,233	USD	198,844,741

	Al 31 de diciembre de 2024			
	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales menores a un año	Flujos de efectivo contractuales mayores a un año	
Pasivos financieros:				
Deuda	USD 196,542,022	USD -	USD	196,542,022
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,165,919	1,165,919		-
	USD 197,707,941	USD 1,165,919	USD	196,542,022

c) Riesgo de mercado

Riesgo de mercado es el riesgo de que cambios en los precios de mercado, por ejemplo, tasas de interés, precios de acciones, tipos de cambio y “spreads” de crédito, puedan afectar los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros. El objetivo de la administración de la Compañía es administrar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptados para asegurar la solvencia de la Compañía y, al mismo tiempo, optimizar los riesgos y beneficios.

d) Riesgo cambiario

La Compañía está sujeta al riesgo cambiario en la medida en que existe una diferencia entre las monedas en las que se denominan los ingresos, los gastos y los préstamos y la moneda funcional de la Compañía. La moneda funcional de la Compañía es el dólar estadounidense. Las monedas en las que la mayor parte de las transacciones son realizadas son el dólar y el peso mexicano.

En general, los préstamos se denominan en monedas que corresponden a los flujos de efectivo generados por las operaciones subyacentes de la Compañía, principalmente en dólares. Adicionalmente, los intereses sobre préstamos son denominados en la moneda de los préstamos.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras, la política de la Compañía es asegurar que su exposición neta se mantenga en un nivel aceptable comprando o vendiendo moneda extranjera a tipo de cambio spot cuando sea necesario para evitar desequilibrios a corto plazo.

A continuación, se presenta la exposición de la Compañía a los riesgos cambiarios, con base en montos nocionales:

	2025	2024
Pesos mexicanos (MXN):		
Activos monetarios	$ 76,131,877	$ 97,245,083
Pasivos monetarios	52,596,043	9,268,456
Posición neta activa, neta	$ 23,535,834	$ 87,976,627
Equivalentes en dólares	USD 1,309,970	USD 4,340,602

Los siguientes tipos de cambio importantes aplicaron durante el ejercicio:

	Tipo de cambio al 31 de diciembre de	
	2025	2024
MXN	$ 17.9667	$ 20.2683

Al 28 de abril de 2026, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de $17.3827 pesos por dólar estadounidense.

22.

e) Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasa de interés se refiere al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La fluctuación en las tasas de interés depende en gran medida de la situación de la economía mundial. Una mejora en las perspectivas económicas a largo plazo tiende a mover al alza las tasas a largo plazo, en tanto que una caída tiende a asociarse con periodos de crecimiento económico lento.

La tabla siguiente muestra la sensibilidad a un posible cambio en la tasa de interés sobre la parte de los préstamos y empréstitos afectados, después del impacto de la contabilidad de coberturas. Manteniendo todas las demás variables constantes, la utilidad antes de impuestos de la Compañía se ve afectada por el impacto en los préstamos a tasas de interés variables.

	Aumento en puntos base	Efecto en la utilidad antes de impuestos
2025		
Dólar estadounidense	0.05%	1,000
Dólar estadounidense	0.10%	2,000
2024		
Dólar estadounidense	0.05%	1,000
Dólar estadounidense	0.10%	2,000

Los movimientos asumidos en los puntos base para el análisis de la sensibilidad de las tasas de interés se basan en la situación actual del mercado.

f) Concentración excesiva del riesgo

La concentración del riesgo aparece cuando otras sociedades participan en actividades empresariales similares, o en actividades que se desarrollan en la misma región geográfica, o tienen características económicas que provocarían que su capacidad de cumplir con las obligaciones contractuales se viera afectada de forma similar por cambios en las condiciones económicas, políticas o de otro tipo. La concentración del riesgo indica la sensibilidad relativa de los resultados de la Compañía a los acontecimientos que afecten a un sector específico.

Para evitar una concentración del riesgo excesiva, las políticas y procedimientos de la Compañía incluyen directrices específicas para el mantenimiento de una cartera diversificada. Las concentraciones de riesgo de crédito identificadas se controlan y administran según corresponda.

La Compañía depende en gran medida de los negocios en el sector energético debido a que su fuente principal de ingresos está relacionada con el sector energético y, por tanto, el desempeño de la Compañía está afectado por los riesgos asociados con esta industria.

g) Determinación del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de la valuación en el principal o, en su defecto, el mercado más ventajoso al que la Compañía tenga acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo financiero refleja su riesgo de incumplimiento.

Cuando existen precios de mercado disponibles, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento usando su precio cotizado en un mercado activo (cuando éste esté disponible) para dicho instrumento. Un mercado es considerado activo si las transacciones para el activo o pasivo toman lugar con suficiente frecuencia y volumen para proveer información de precios de manera continua.

Si no hay un precio cotizado en un mercado activo, entonces la Compañía usa técnicas que maximicen el uso de supuestos observables relevantes y minimicen el uso de supuestos no observables. La técnica de valuación seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en cuenta en la cotización de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de la transacción. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico y tampoco está basado en una técnica de valuación en donde los supuestos no observables sean juzgados como no significativos en relación con la medición, será clasificado como insignificante en relación con su reconocimiento, entonces el instrumento financiero será reconocido a su valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable al reconocimiento inicial y el precio de transacción. Subsecuentemente, esa diferencia es reconocida en resultados con base en la vida del instrumento, pero a más tardar cuando la valuación esté totalmente soportada por datos observables del mercado o cuando la transacción ya esté cerrada.

Si un activo o pasivo reconocido a valor razonable tiene un precio de compra y un precio de venta, entonces la Compañía reconocerá el activo y/o la posición larga al precio de compra y un pasivo y/o posiciones cortas al precio de venta.

La cartera de activos y pasivos financieros que están expuestos al riesgo de mercado y al riesgo de crédito que son administrados por la Compañía con base en la exposición neta, ya sea al riesgo de crédito o al riesgo de mercado, son reconocidos con base en el precio que sería recibido al vender una posición larga neta para la particular exposición del riesgo. Los ajustes a nivel de cartera son asignados a activos y pasivos financieros de forma individual sobre la base de ajustes del riesgo relativo de cada instrumento en la cartera.

El valor razonable de un pasivo financiero de exigibilidad inmediata no será menor al monto exigible a pagar sobre la demanda, descontado de la primera fecha en que se requiera que el monto sea pagado.

24.

La Compañía reconoce transferencias entre los niveles de jerarquía del valor razonable hasta el final del periodo de reporte cuando el cambio ha ocurrido.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan determinaciones o revelaciones de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, con base en la menor variable que sea significativa para la determinación del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.

- Nivel 2 – Aquellos datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que es observable para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Esta categoría incluye instrumentos valuados utilizando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares o idénticos en mercados que son considerados menores que activos; y otras técnicas de valuación en donde todos los supuestos significativos sean directa o indirectamente observables a partir de los datos de mercado.

- Nivel 3 – Aquellos datos que no son observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los que la valuación técnica incluye supuestos que no son observables y los supuestos observables tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados con base en precios cotizados de instrumentos similares con ajustes significativos no observables o en donde se requieren suposiciones para reflejar diferencias entre los instrumentos.

Las técnicas de valuación incluyen el valor presente neto y modelos de flujos de efectivo descontados, comparaciones con instrumentos similares que cuenten con precios de mercado observables, modelos de precios de opción de polinomios, la fórmula Black-Scholes-Merton y otros modelos de valuación. Las suposiciones y supuestos utilizados en las técnicas de valuación son libre de riesgo e incluyen tasas de interés de *benchmark*, extensión de créditos y otras primas utilizadas en estimaciones de tasas de descuento, bonos y precio de acciones, tipos de cambio de moneda extranjera, índices de precios de acciones y volatilidad y correlaciones esperados en los precios.

El objetivo de las técnicas de valuación es llegar al reconocimiento del valor razonable que refleje el precio que debería ser recibido al vender el activo o pagar la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado y la fecha de reconocimiento.

11. Actividades de cobertura e instrumentos derivados

La Compañía está expuesta a ciertos riesgos relacionados con sus operaciones de negocios continuas. El principal riesgo primario que se administra mediante el uso de instrumentos derivados es el riesgo de fluctuaciones en las tasas de interés.

La estrategia de administración de riesgos de la Compañía y cómo se aplica para administrar cada riesgo se describen a continuación:

Riesgo de tasa de interés

La exposición de la Compañía al riesgo de variaciones en las tasas de interés de mercado se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo de la Compañía con tasas de interés variables.

Swap (Fix Flt)

A continuación, se muestran los detalles de las operaciones de cobertura de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Al 31 de diciembre de 2025

Instrumento de cobertura	Activo cubierto	Condiciones básicas	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Monto nocional (USD)	Valor razonable pasivo (USD)
Swap de cobertura de tasa de interés	Flujos de efectivo denominados en moneda extranjera	Tasa de interés flotante: SOFRT3M, tasa fija 2.84%	16 de julio de 2024	31 de diciembre de 2038	USD 150,000,000	USD 12,566,148
						USD 12,566,148

Al 31 de diciembre de 2024

Instrumento de cobertura	Activo cubierto	Condiciones básicas	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Monto nocional (USD)	Valor razonable pasivo (USD)
Swap de cobertura de tasa de interés	Flujos de efectivo denominados en moneda extranjera	Tasa de interés flotante: SOFRT3M, tasa fija 2.84%	16 de julio de 2024	31 de diciembre de 2038	USD 150,000,000	USD 16,000,588
						USD 16,000,588

El 16 de julio de 2024, la Compañía realizó un pago como contraprestación de una reducción de la Tasa de Interés Fija de este contrato de SWAP por USD14,937,245. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de esta contraprestación asciende a USD13,601,618 y USD14,937,245, respectivamente, el efecto de la amortización aplicado a resultados en 2025 ascendió a USD1,335,627.

26.

12. Propiedades, planta y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades, planta y equipo se integran como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre 2024	Adiciones	Bajas/traspasos	Saldo al 31 de diciembre 2025
Costo asumido:				
Planta, maquinaria y equipo	USD 129,959,552	USD 1,589,197	USD -	USD 131,548,749
Equipo de cómputo	61,711	25,888	-	87,599
Mobiliario y equipo	37,488	15,386	-	52,874
Inversiones en proceso	1,748,796	-	(1,379,521)	369,275
Terrenos	1,623,297	-	-	1,623,297
Resiliency plan	17,369,451	514,860	1,379,521	19,263,832
Total	USD 150,800,295	USD 2,145,331	USD -	USD 152,945,626

	Saldo al 31 de diciembre 2024	Adiciones	Bajas/traspasos	Saldo al 31 de diciembre 2025
Depreciación acumulada:				
Planta, maquinaria y equipo	USD 14,565,043	USD 3,958,047	USD -	USD 18,523,090
Equipo de cómputo	48,221	6,788	-	55,009
Mobiliario y equipo	18,808	3,720	-	22,528
Total	USD 14,632,072	USD 3,968,555	USD -	USD 18,600,627

	Saldo al 3 de diciembre 2023	Adiciones y reclasificaciones	Bajas/traspasos	Saldo al 31 de diciembre 2024
Costo asumido:				
Planta, maquinaria y equipo	USD 129,808,360	USD 15,757,301	USD (15,606,109)	USD 129,959,552
Equipo de cómputo	60,454	1,257	-	61,711
Mobiliario y equipo	36,182	1,306	-	37,488
Inversiones en proceso	1,748,796	-	-	1,748,796
Terrenos	1,623,297	-	-	1,623,297
Resiliency plan	16,864,085	505,366	-	17,369,451
Total	USD 150,141,174	USD 16,265,230	USD (15,606,109)	USD 150,800,295

	Saldo al 3 de diciembre 2023	Adiciones y reclasificaciones	Bajas/traspasos	Saldo al 31 de diciembre 2024
Depreciación acumulada:				
Planta, maquinaria y equipo	USD 26,997,413	USD 3,173,739	USD (15,606,109)	USD 14,565,043
Equipo de cómputo	42,577	5,644	-	48,221
Mobiliario y equipo	15,110	3,698	-	18,808
Total	USD 27,055,100	USD 3,183,081	USD (15,606,109)	USD 14,632,072

Valores en libros	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Planta, maquinaria y equipo	USD 113,025,659	USD 115,394,509
Equipo de cómputo	32,590	13,490
Mobiliario y equipo	30,346	18,680
Inversiones en proceso	369,275	1,748,796
Terrenos	1,623,297	1,623,297
Resiliency plan	19,263,832	17,369,451
Total	USD 134,344,999	USD 136,168,223

El gasto por depreciación durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue por USD 3,968,555 y USD 3,183,081, respectivamente

13. Activo intangible y crédito mercantil

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el activo intangible y el crédito mercantil se integran como sigue:

Con vida definida	Activo intangible	Crédito mercantil
Costo:		
Al 31 de diciembre de 2023	USD -	USD -
Adiciones [(1)]	83,587,582	60,474,485
Amortización	(2,725,682)	-
Al 31 de diciembre de 2024	USD 80,861,900	USD 60,474,485
Amortización	(4,294,683)	-
Al 31 de diciembre de 2025	USD 76,566,216	USD60,474,485

(1) La sustancia económica del activo intangible y del crédito mercantil es el valor de PPA (Purchase Price Agreement) y el permiso de generación de energía eléctrica que tiene Pemcorp, Ambos son de vida definida, la cual es el plazo remanente del PPA al 31 de diciembre de 2025 que es de 22 años. El activo intangible está sujeto a amortizaciones en línea recta y el crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro.

Evaluación del deterioro del crédito mercantil

Para efectos de la prueba de deterioro del valor del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2025, se determinó que existe una sola unidad generadora de efectivo. La Compañía realiza pruebas anuales para determinar si el crédito mercantil ha sufrido algún deterioro.

28.

El valor recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE) ha sido determinado con base en su valor de uso, determinado a través de estimaciones.

El valor recuperable de la UGE se determinó sobre la base de un cálculo del valor en uso utilizando proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la alta gerencia y que cubren un período remanente de la vida de los activos. La tasa de descuento antes de impuestos aplicada a las proyecciones de flujos de efectivo fue de 9.7%.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía realiza un análisis de sensibilidad acerca del impacto que tendría un posible incremento de un punto porcentual en la tasa de descuento y es como sigue:

Exceso en el valor en USD	48,000,000
Impacto en incremento (1%)	20,718,000

14. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se describe a continuación:

	2025		2024	
Efectivo disponible en caja y bancos	USD	20,547,839	USD	25,576,093
	USD	20,547,839	USD	25,576,093

15. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por cobrar se integran de la siguiente manera:

	2025		2024	
KIA Motors México, S.A. de C.V.	USD	1,868,068	USD	1,599,548
Hyundai Engineering México, S. de R.L. de C.V.		1,615,757		1,405,573
Otras		-		47
	USD	3,483,825	USD	3,005,168

Las cuentas por cobrar a clientes no devengan intereses y, por lo general, las condiciones de pago son de 30 a 90 días.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hubo deterioro de las cuentas por cobrar.

16. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los impuestos por recuperar se integran de la siguiente manera:

	2025	2024
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	USD -	USD 199,099
Impuesto Sobre la Renta (ISR) por recuperar	386,589	259,140
	USD 386,589	USD 458,239

17. Partes relacionadas

Las compañías mencionadas en esta nota se consideraban afiliadas, ya que los accionistas de dichas compañías también eran accionistas de la compañía. A partir del 19 de abril de 2024, estas compañías dejaron de ser partes relacionadas derivado de la venta de acciones realizada a el Fideicomiso Xinfra.

a) Al 19 de abril de 2024, se tenía celebrado el siguiente contrato con partes relacionadas:

- Contrato de crédito revolvente celebrado el 28 de marzo de 2018 con Arroyo PEM Direct Investment, LP, por un monto de USD30,000,000. El préstamo devenga intereses a una tasa anual del 6.5%. El contrato de crédito tenía un vencimiento con fecha 27 de noviembre de 2027, sin embargo fue liquidado de manera anticipada el 19 de abril de 2024.

b) Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2024
Ingresos por reembolso de gastos:	
Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V.	USD 125,424
Intereses a cargo en resultados:	
Arroyo Netherlands II, B.V.	USD 2,758,481
Costos por reembolsos:	
Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V.	USD 7,500

18. Inventarios de refacciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los inventarios de refacciones se integran de la siguiente manera:

	2025	2024
Refacciones y otros	USD 6,348,423	USD 6,188,241
	USD 6,348,423	USD 6,188,241

19. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pagos anticipados se integran de la siguiente manera:

	2025		2024	
Seguros pagados por anticipado	USD	1,199,455	USD	1,326,509
Pagos anticipados a proveedores y otros		376,333		914,518
	USD	1,575,788	USD	2,241,027

20. Capital contable

a) Capital social

A continuación, se presentan los principales accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Compañía es variable, con un mínimo fijo de $10,000 pesos representado por 100 acciones ordinarias, nominativas y sin expresión del valor nominal, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas

b) Reserva legal

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía no ha constituido dicha reserva.

c) Movimientos de capital

El 19 de abril de 2024, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó el “Convenio de fusión vertical” entre Pemcorp, S.A.P.I de C.V. (fusionante), SPV Regio (fusionada), Arroyo Energy México, S de R.L. de C.V. (fusionada), Arroyo BVI Holdings Limited, S. de R.L de C.V. (fusionada) y Arroyo PEM Group (fusionada). Derivado de la fusión el capital social de la Compañía se incrementó a USD220,432,256.

El 22 de mayo de 2024, mediante asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó decretar la distribución de recursos por la cantidad de USD4,500,000, que para efectos fiscales, consistirá en un anticipo de resultado fiscal para el ejercicio fiscal 2024: cantidad que se distribuirá entre los accionistas de la Compañía en la proporción de su participación en el capital social de la Compañía.

El 18 de julio de 2024, mediante asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó decretar el reembolso de capital en favor del accionista Fideicomiso Xinfra, por la cantidad de USD27,000,000. Sin que esto implique una reducción o modificación de capital social de la Compañía, el cual deberá ser considerado como un reembolso de capital para efectos fiscales de acuerdo con la Ley aplicable.

El 31 de octubre de 2024, mediante asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó decretar la distribución de recursos en favor del accionista Fideicomiso Xinfra, por la cantidad de USD2,000,000.

Durante 2025 mediante asambleas generales ordinarias de accionistas se aprobaron reembolsos de capital en favor del accionista Fideicomiso Xinfra como sigue:

Fecha	Monto
6 de marzo de 2025	USD 1,500,000
15 de mayo de 2025	2,000,000
8 de agosto de 2025	2,000,000
11 de noviembre de 2025	500,000

21. Préstamos bancarios

a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los préstamos bancarios que se adeudan se integran como sigue:

	2025	2024
Préstamos bancarios no corrientes:		
Deutsche Bank Trust Company Americas	USD 200,000,000	USD 200,000,000
Gastos financieros, neto	(1,155,259)	(3,457,978)
	USD 198,844,741	USD 196,542,022

b) El movimiento anual de los préstamos por pagar se presenta a continuación:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	USD 196,542,022	USD 152,804,541
Nuevos préstamos adquiridos	-	200,000,000
Prestamos pagados en el año	-	(155,719,826)
Amortizaciones efectuadas en el año	2,302,719	4,054,513
Gastos financieros, neto	-	(4,597,206)
Saldo al final del año	USD 198,844,741	USD 196,542,022

El gasto total por intereses sobre los préstamos en 2025 y 2024 ascendió a USD15,675,562 y USD 12,221,505, respectivamente.

El 18 de septiembre de 2020, la Compañía celebró una modificación (Contrato de Crédito Modificado y Reformulado) al contrato de crédito original celebrado el 28 de junio de 2018, de acuerdo con la cual se realizó un incremento al crédito por un monto de hasta USD 170,000,000, de los cuales la Compañía ha dispuesto de USD 155,000,000. El capital será pagadero en 27 amortizaciones trimestrales en cada fecha de pago de los intereses generados a partir del 31 de marzo 2020. Asimismo, la Compañía podrá hacer amortizaciones adicionales a las anteriormente planteadas siempre que cuente con fondos suficientes para ello.

Adicionalmente, el 22 de julio de 2022, la Compañía celebró la Primera Modificación al Contrato de Crédito Modificado y Reformulado (la Primera Modificación) con el fin de contemplar ciertas obras de infraestructura a cargo de la Compañía y gastos extraordinarios relacionados con determinados costos de mantenimiento mayor. Junto con la Primera Modificación, la Compañía presentó una solicitud de reembolso el 22 de julio de 2022, en la que solicitaba el reembolso de USD14,001,584.

El 16 de julio de 2024 la Compañía celebró la Segunda Modificación al Contrato de Crédito Modificado y Reformulado, dentro de la cual se establece lo siguiente:

La Compañía y Deutsche Bank Trust Company Americas quienes suscriben el presente, serán los titulares del 100% de los préstamos existentes en circulación inmediatamente después de la fecha efectiva (16 de julio de 2024), desean (a) modificar, reexpresar y reemplazar en su totalidad, en el presente contrato, los términos permanentes del contrato de crédito original y (b) otorgar préstamos a plazo adicionales, cartas de crédito y préstamos renovables a la Compañía por un importe total de principal (incluido el Importe del préstamo a plazo existente) igual a USD225.000.000, quedando entendido por ambas partes que los préstamos a plazo existentes en virtud del contrato de crédito Original no se darán por terminados sino que continuarán en los términos establecidos en el presente, y que el contrato de crédito original no se dará por terminado sino que será sustituido y reemplazado en su totalidad por las disposiciones del presente contrato. De conformidad con lo establecido por la administración, existirán refinanciamientos y se tienen coberturas con vigencia a diciembre de 2038, a la fecha de los estados financieros no se tienen obligaciones de pago a capital a corto plazo.

Los préstamos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, los principales se describen a continuación:

- Presentar estados financieros auditados tan pronto estén disponibles, pero en cualquier caso dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio fiscal.
- Presentar estados financieros de los primeros tres trimestres del ejercicio fiscal tan pronto estén disponibles, pero en cualquier caso dentro de los 60 días posteriores al vencimiento de cada trimestre.
- Presentar, junto con los estados financieros auditados y trimestrales, una certificación anual del cálculo del ratio de cobertura de servicio de deuda (DSCR o *Debt-Service Coverage Ratio*)
- Entregar un presupuesto operativo dentro de un plazo de 30 días contado a partir del inicio de cada ejercicio fiscal, iniciando a partir del 1 de enero de 2021.
- Presentar reportes operativos trimestrales tan pronto estén disponibles, pero en cualquier caso dentro de los 20 días posteriores al cierre de cada trimestre. En el caso del último trimestre del año, se deberá presentar un reporte operativo anual.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía cumple con dichos compromisos.

22. Compromisos y contingencias

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración de impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

Contratos

El 1 de septiembre de 2017, la Compañía celebró un contrato de compraventa de energía (en calidad de Productora) con Pemcorp Energy, S.A.P.I. de C.V., (parte relacionada) como Entidad Autorizada, y KIA Motors México, S.A. de C.V. y Hyundai Engineering México, S. de R.L. de C.V., como Consumidoras. El contrato consiste en el desarrollo, construcción, propiedad, mantenimiento y operación de una planta de combustión interna de gas natural de 129 MW, con el fin específico de proporcionar capacidad y energía eléctrica a las Consumidoras. Dicho contrato entró en vigor en septiembre de 2018 y es válido por un periodo de 20 años, salvo que se rescinda por anticipado de conformidad con los términos contractuales. Asimismo, el 10 de junio de 2020, la Productora, la Entidad Autorizada y las Consumidoras celebraron el Contrato de Compraventa de Energía Modificado y Reformulado (el CCE Modificado y Reformulado), con el propósito, entre otros, de implementar un tope del 5% en relación con los incrementos anuales en el Precio de la Capacidad Garantizada. Adicionalmente, el 4 de mayo de 2022, la Productora, la Entidad Autorizada y las Consumidoras celebraron la Primera Modificación al CCE Modificado y Reformulado, bajo la cual se pretende ampliar el plazo de dicho contrato por 7.5 años adicionales a partir de la fecha de terminación original. Por último, el 2 de febrero de 2024, la Productora, la Entidad Autorizada y las Consumidoras celebraron la Segunda Modificación al CCE Modificado y Reformulado, bajo la cual se ajustaron ciertos parámetros para la ampliación del plazo referido en la Primera Modificación al CCE Modificado y Reformulado.

La ampliación del plazo estará sujeta a la conclusión de ciertas obras de infraestructura por parte de la Productora.

El 6 de septiembre de 2018, la Compañía celebró un contrato con Grupo San Marino, S.A. de C.V., bajo el cual la Compañía asumió la obligación contractual de realizar en septiembre de 2022, modificaciones a la infraestructura eléctrica. En caso de que la Compañía no pueda cumplir con dicha obligación en las fechas de vencimiento señaladas en el contrato, estará sujeta a una penalización de hasta USD3,000,000.

34.

Se celebró un convenio modificatorio al contrato de servidumbre mediante el cual se eliminó la cláusula que incluía las obligaciones adicionales de Pemcorp (entre las cuales estaba el pago de la pena convencional) y se acordó el pago de dicha pena convencional. La servidumbre subsiste de manera indefinida, sin que medie algún pago adicional al respecto.

El 19 de octubre de 2023 se realizó el pago de la penalización por USD5,800,000 por concepto de la pena convencional.

23. Eventos subsecuentes

No hay eventos subsecuentes a revelar

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALÁ, S. DE R.L. DE C.V.

Estados financieros

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

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALÁ, S. DE R.L. DE C.V.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

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

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 México

Tel: +55 5283 1300

ey.com/mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. 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 de la Compañía de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad" del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

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

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía 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 la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- 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 de la Compañía 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 la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

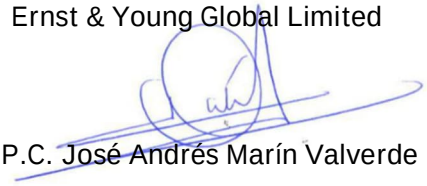
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México
28 de abril de 2026

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALÁ, S. DE R.L. DE C.V.

Estados de resultados integrales

(Cifras expresadas en US$ dólares de Estados Unidos de América)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025	2024
Ingresos por venta de energía	4	USD 95,218,020	USD 79,167,862
Costos de servicios:			
Operación y mantenimiento	5	(62,569,705)	(50,358,387)
Utilidad bruta		32,648,315	28,809,875
Gastos de administración	6	(5,402,084)	(14,704,094)
Otros ingresos	7	6,397,730	300,177
Utilidad de operación		33,643,961	14,405,958
Resultado de financiamiento, neto:			
Ingresos por intereses		3,141,622	2,604,840
Gastos por intereses		(9,580,676)	(9,704,454)
Otros gastos financieros, neto		(3,506,708)	(2,597,685)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		5,403,550	(2,584,814)
(Pérdida) utilidad en instrumentos financieros		(1,354,534)	1,354,534
		(5,896,746)	(10,927,579)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		27,747,215	3,477,979
Impuestos a la utilidad	9	(682,465)	1,189,026
Utilidad neta		USD 27,064,750	USD 4,667,005
Otros resultados integrales:			
Resultado por valuación de coberturas		USD (2,048,944)	USD 178,757
Otros resultados integrales		(2,048,944)	178,757
Utilidad integral del periodo		USD 25,015,806	USD 4,845,762

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALÁ, S. DE R.L. DE C.V.

Estados de situación financiera

(Cifras expresadas en $USD dólares de Estados Unidos de América)

	Notas	Al 31 de diciembre 2025	2024
Activo			
Activo no corriente:			
Inventarios	10	USD 3,517,858	USD 3,127,759
Propiedades, planta y equipo, neto	11	118,308,261	114,518,313
Crédito mercantil	12	46,687,204	-
Activo intangible	12	32,804,408	-
Depósitos en garantía	13	45,426,745	30,461,674
Total del activo no corriente		246,744,476	148,107,746
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	3,792,164	11,356,104
Cuentas por cobrar	15	177,610	124,938
Impuestos por recuperar	16	9,977,022	7,299,222
Pagos anticipados	17	2,265,775	3,195,631
Instrumentos financieros derivados	8	1,223,131	5,864,575
Total del activo corriente		17,435,702	27,840,470
Total del activo		USD 264,180,178	USD 175,948,216
Capital contable y pasivo			
Capital contable	18		
Capital social		USD 96,481,199	USD 4,431,607
Resultados acumulados		6,495,684	42,518,563
Cambios en el valor razonable de las coberturas		1,223,131	3,272,075
Total del capital contable		104,200,014	50,222,245
Pasivo			
Pasivo no corriente:			
Deuda a largo plazo	19	93,394,931	53,724,286
Pasivo contingente	25	47,668,340	-
Impuesto sobre la renta diferido	9	-	833,701
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados	20	8,392	7,075
Total del pasivo no corriente		141,071,663	54,565,062
Pasivo corriente:			
Deuda a corto plazo	19	7,705,113	18,862,010
Proveedores y otras cuentas por pagar		4,383,360	3,263,396
Impuestos por pagar		450,078	11,152,868
Partes relacionadas	21	3,288,806	35,801,180
Provisiones	22	2,946,472	1,958,587
Beneficios directos a los empleados a corto plazo	23	134,672	122,869
Total del pasivo corriente		18,908,501	71,160,910
Total del pasivo		159,980,164	125,725,972
Total del capital contable y pasivo		USD 264,180,178	USD 175,948,216

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALÁ, S. DE R.L. DE C.V.

Estados de cambios en el capital contable

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

(Cifras expresadas en $USD dólares de Estados Unidos de América, Nota 18)

	Capital social	Resultados acumulados	Cambios en el valor razonable de las coberturas	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2024	USD 4,431,607	USD 37,851,558	USD 3,093,318	USD 45,376,483
Utilidad neta de 2024	-	4,667,005	-	4,667,005
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros, neto de impuestos diferidos	-	-	178,757	178,757
Utilidad integral del periodo	-	4,667,005	178,757	4,845,762
Saldos al 31 de diciembre de 2024	4,431,607	42,518,563	3,272,075	50,222,245
Efecto de capital social por fusión	92,049,592	-	-	92,049,592
Efecto de fusión	-	(56,087,629)	-	(56,087,629)
Pago de dividendos	-	(7,000,000)	-	(7,000,000)
Utilidad integral del periodo:				
Utilidad neta de 2025	-	27,064,750	-	27,064,750
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros, neto de impuestos diferidos	-	-	(2,048,944)	2,048,944
Utilidad integral del periodo		27,064,750	(2,048,944)	25,015,806
Saldos al 31 de diciembre de 2025	USD 96,481,199	USD 6,495,684	USD 1,223,131	USD 104,200,014

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALÁ, S. DE R.L. DE C.V.

Estados de flujos de efectivo

(Cifras expresadas en $USD dólares de Estados Unidos de América)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025	2024
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	USD 27,747,215	USD 3,477,979
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Beneficios a empleados	1,317	2,887
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	4,655,442	3,909,995
Amortización	3,427,326	-
Incremento del valor razonable en propiedades y equipo	(7,938,509)	-
Intereses a favor	(3,141,622)	(2,604,840)
Pérdida (utilidad) en instrumentos financieros	1,354,534	(1,354,534)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	9,580,676	9,704,454
	35,686,378	13,135,941
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(55,661)	62,166
Impuestos por recuperar	(6,511,497)	(65,905)
Inventarios	(390,099)	303,624
Pagos anticipados	929,855	(651,021)
Proveedores y otras cuentas por pagar	33,682	(2,979,703)
Depósitos en garantía	(14,965,071)	(7,187,272)
Impuestos por pagar	(7,148,017)	3,801,855
Provisiones	2,089,686	(428,784)
Partes relacionadas	(12,422,396)	10,908,470
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	(2,753,139)	16,899,371
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades y equipo	(506,881)	(485,380)
Intereses cobrados	3,141,622	2,604,840
Cambios en capital	711,364	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	3,346,105	2,119,461
Actividades de financiamiento		
Préstamos bancarios recibidos	115,346,000	9,275,458
Pagos y amortizaciones de préstamos bancarios	(86,832,252)	(8,030,194)
Prestamos con partes relacionadas	(20,089,978)	(3,239,530)
Intereses pagados	(9,580,676)	(9,704,454)
Pago de dividendos	(7,000,000)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(8,156,906)	(11,698,719)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(7,563,940)	7,320,113
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	11,356,104	4,035,991
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	USD 3,792,164	USD 11,356,104

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALÁ, S. DE R.L. DE C.V.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en $USD dólares de Estados Unidos de América)

1. Operaciones y resumen de las principales políticas contables

Central Generadora Eléctrica Huinalá (la Compañía) es una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable (S. de R.L. de C.V.) que fue constituida el 4 de abril de 2013. La Compañía es poseída en un 0.000000010% por el Fideicomiso Irrevocable F/4640 (el Fideicomiso Xinfra) y en un 99.9999999% por Fideicomiso Irrevocable F/2691, Compañías localizadas en México.

La duración de la Compañía es indefinida.

El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

La Compañía se constituyó en México y su domicilio social es Avenida Campos Elíseos 385 Torre B, piso 3, Ciudad de México.

Su actividad principal es la generación de energía eléctrica o termal u otra clase de energía para su exportación conforme a los permisos gubernamentales correspondientes, y conforme al permiso aplicable de cogeneración, producción independiente y autoabastecimiento. La venta de energía eléctrica a la Comisión Federal de Electricidad u otras entidades sean públicas o privadas, bajo cualquiera de las modalidades previstas en los términos de la Ley del servicio Público de Energía Eléctrica.

La Compañía cuenta con una planta con la central termoeléctrica que se encuentra ubicada en el parque industrial Propark en la Municipalidad de Pesquería, Monterrey, en el estado de Nuevo León, México. Dicha central cuenta con una capacidad máxima de 142.65 megawatts (“MW”) mediante el proceso de generación directa por motores de combustión interna, los cuales utilizan gas natural como combustible.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “$”, se trata de pesos mexicanos, cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de Estados Unidos de América, y cuando se hace referencia a Euros o “€”, se trata de la moneda de uso por la Unión Europea.

2.

Eventos relevantes

Fusión

En las resoluciones adoptadas por unanimidad fuera de asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 5 de junio de 2025, los accionistas aprobaron el “Convenio de fusión” entre Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. (fusionante) y Energy Export SPV, S.A. de C.V. (fusionada).

El acta de asamblea menciona que se tomarían como base para la fusión los balances de ambas sociedades al 5 de junio de 2025 en pesos, no obstante, en el acta también se indica lo siguiente:

Se resuelve y acepta que la fusión surta efectos de conformidad con lo siguiente:

i.- Para efectos legales entre Huinalá y la fusionada, así como sus respectivos accionistas o socios, según sea el caso, así como para efectos contables y fiscales (salvo por lo previsto en el inciso (ii) siguiente), a partir del presente convenio (5 de junio de 2025).

ii.- Para efectos fiscales, exclusivamente para los efectos de presentar el aviso de cancelación en el RFC de la fusionada, en los términos del artículo 14-B del CFF, y del artículo 24 del Reglamento del CFF, en la fecha que el Servicio de Administracion Tributaria emita el “Acuse de cumplimiento de requisitos del artículo 27 del CFF” en términos de la ficha de tramite 316/CFF “Revisión previa a la presentación del aviso de cancelación en el RFC por fusión de sociedades”, contenida en el Anexo 1-A de la RMF; y

iii.- Frente a terceros, a partir de la fecha en que hayan quedado inscritos los acuerdos de Fusión en el Registro Público de Comercio que corresponda

Por lo tanto, dicha fusión surtió efectos el 5 de junio de 2025, por lo que a partir de esa fecha Energy Export SPV, S.A. de C.V., dejo de existir como entidad legal. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, al surtir efectos la fusión, la totalidad de los activos, pasivos, derechos, obligaciones y responsabilidades de la Compañía fusionada se incorporaron a la Compañía fusionante, sin reserva ni limitación alguna.

Como consecuencia de la fusión, Huinalá como sociedad fusionante, adquirirá en su carácter de causahabiente universal la totalidad de los activos, pasivos y capital (incluyendo cualesquiera derechos y obligaciones) de la fusionada, como sociedad fusionada, misma que se extinguirá como consecuencia de la fusión.

Las partes reconocen y acuerdan que el sistema establecido para la extinción de los pasivos de la fusionada, como sociedad fusionada, será la asunción por parte de Huinalá de la totalidad de las obligaciones de la fusionada, en sus términos. Por tanto, como consecuencia de la fusión, la fusionante se subrogará en todos los derechos y obligaciones que correspondan a la fusionada. Lo anterior sin perjuicio de que la fusionada no tiene pasivos con terceros no relacionados.

Asimismo, se reconoce que, los pasivos registrados en los libros y en los estados financieros de la fusionante y de la fusionada a la fecha del convenio, respecto de los cuales la fusionante o la fusionada, según sea el caso, tengan la calidad de acreedora o de deudora, quedaran extinguidos por confusión en la fusionante, lo cual queda reflejado en el balance resultante de la fusión.

Los montos de los activos, pasivos y capital transferidos fueron los siguientes:

	Huinalá + Energy Export SPV	Asientos de eliminación entre partes relacionadas	Saldos después de fusión
Activo			
Activo corriente	47,332,907	137,274,797	184,607,704
Activo no corriente	233,116,815	(120,782,042)	112,334,774
Total del activo	280,449,722	16,492,756	296,942,478
Pasivo			
Pasivo corriente	42,685,316	-	42,685,316
Pasivo no corriente	124,273,922	31,351,458	155,625,380
Total del pasivo	166,959,238	31,351,458	198,310,696
Capital contable:			
Capital social	101,477,834	(2,846,052)	98,631,782)
Resultados acumulados	8,875,457	(12,012,650)	(3,137,194)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	3,137,194	-	3,137,194
Total del capital contable	113,490,485	(14,858,702)	98,631,782
Total del pasivo y capital contable	280,449,722	16,492,756	296,942,478

Como resultado de la fusión, a partir del 5 de junio de 2025, el Fideicomiso Xinfra tiene una participación del 0.000000010% y el Fideicomiso Irrevocable F/2691 tiene una participación del 99.9999999% en el capital de la Compañía. Los estados financieros utilizados para el dictamen por fusión se realizaron en pesos mexicanos al ser la moneda funcional del Fideicomiso Xinfra.

Derivado de lo anterior hasta esta fecha, la Compañía tributó para efectos de la Ley de Impuesto Sobre la Renta (ISR), bajo el régimen general de personas morales. Por lo que, a partir del 5 de junio de 2025, la Compañía se considera una “Sociedad Elegible” a la luz de la regla 3.21.2.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal, y en esta misma Regla se indica que la empresa no tiene obligaciones para los efectos de la Ley de ISR.

2. Bases de preparación de los estados financieros y prácticas contables

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada por Horacio Albin Izuibejeros, Director General de la Compañía, el día 28 de abril de 2026. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración y la Asamblea de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

b) Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

La moneda de curso legal en México es el peso mexicano o "$"; sin embargo, la Compañía adoptó el dólar estadounidense (dólar o "USD") como la moneda funcional y de presentación de sus estados financieros, debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por la Compañía. La adopción del dólar estadounidense como moneda funcional se fundamentó en que los precios de venta por concepto de bienes y servicios están denominados y pactados en dicha moneda, las compras de bienes y servicios están establecidas en dólares, los cuales son generados por las actividades operativas y de financiamiento, los flujos de efectivo de sus actividades operativas regulares son usualmente mantenidos en dólares, para su posterior uso en esa moneda y los préstamos adquiridos se denominan en dólares.

d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisan y en los periodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros, se incluye la información sobre estimaciones y supuestos críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros:

- Nota 3j) Propiedades, planta y equipo.
- Nota 3l) Provisiones

Los supuestos claves utilizados y otras fuentes de estimaciones con incertidumbre a la fecha de los estados financieros, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos, se describen a continuación:

- Nota 24. Compromisos y contingencias

3. Políticas contables materiales aplicadas

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

a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

La principal actividad de la Compañía es la generación y comercialización de energía eléctrica.

Los ingresos por contratos con clientes relacionados con la prestación de servicios de energía se reconocen en el periodo cuando el servicio ha sido prestado al cliente, se han transferido al comprador los riesgos y ventajas de tipo significativo, derivados de la entrega de energía eléctrica, y el cliente ha aceptado el servicio y la recuperabilidad de las cuentas por cobrar relacionadas, está razonablemente asegurada.

(i) Identificación del contrato

La Compañía identifica los contratos con clientes. Un contrato se define como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y, a su vez, establece criterios que se deben cumplir por cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas empresariales acostumbradas de una empresa.

(ii) Identificación de las obligaciones de desempeño

La Compañía analiza cuidadosamente las obligaciones de desempeño en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio a este último. También se evalúan todos los hechos y circunstancias relacionados con el contrato específico en el marco legal y regulatorio correspondiente.

(iii) Determinación del precio de la transacción

La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes al determinar si un contrato incluye una contraprestación variable (es decir, una contraprestación que puede variar o depende de la ocurrencia o no de un evento futuro).

El precio de la transacción es el monto del cobro al que la Compañía espera tener derecho a cambio de la transferencia de la energía prometida a sus clientes, así como la venta por excedentes a CFE Intermediación de contratos legados y por la venta en el mercado eléctrico mayorista ante el Centro Nacional de Control de Energía.

(iv) Asignación del precio de la transacción

La asignación del precio de la transacción en aquellos contratos en los que se tiene más de una obligación de desempeño, la Compañía distribuye el precio de la transacción en costos fijos y costos variables, mismos que son considerados para calcular el precio de la contraprestación. Con algunos clientes, el precio del suministro de energía eléctrica depende del mercado mayorista de electricidad.

6.

(v) Costos del contrato

La Compañía reconoce los ingresos cuando cumple las obligaciones de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

a) El desempeño de la Compañía no crea un activo con uso alternativo, y tiene el derecho exigible al pago por el desempeño completado a la fecha.
b) El desempeño de la Compañía crea o mejora un activo que el cliente controla a medida que el mismo se crea o mejora.
c) El cliente al mismo tiempo recibe y consume los beneficios que resultan del desempeño de la Compañía a medida que ésta trabaja.

Para obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño.

Cuando la Compañía cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de la energía prometida, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

b) Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos, cambios en el valor razonable de activos financieros y utilidades cambiarias netas, que son reconocidas directamente en resultados. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre préstamos, efecto del descuento por el paso del tiempo sobre provisiones, cambios en el valor razonable de activos financieros, pérdidas cambiarias netas, pérdidas por deterioro sobre activos financieros y pérdidas sobre instrumentos financieros. Los costos financieros se reconocen directamente en resultados. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

c) Impuestos a la utilidad

El gasto por impuesto a la utilidad representa la suma del impuesto sobre la renta por pagar actual y el impuesto diferido.

El impuesto a la utilidad se causa a la tasa del 30% sobre un resultado fiscal, el cual difiere de la utilidad neta reconocida en resultados, debido principalmente a las diferencias temporales por el tratamiento de los efectos de inflación (ajuste anual por inflación), la depreciación, otras provisiones contables y los gastos que no son deducibles (ver Nota 9).

A partir del 5 de junio de 2025, la Compañía cumple con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2 al ser objeto de inversión de una Fibra E por lo que a partir de esa fecha ya no se considera contribuyente para efectos del Impuesto Sobre la Renta.

El impuesto sobre la renta diferido es determinado usando el método de activos y pasivos, sobre todas las diferencias temporarias que existan a la fecha del estado de situación financiera entre la base fiscal de los activos, pasivos, patrimonio neto y sus respectivos importes en libros para propósitos de reporte financiero. El impuesto sobre la renta diferido activo es revisado a la fecha del estado de situación financiera y se reduce hasta el punto de que no sea probable que existan suficientes ganancias fiscales futuras para utilizar todo o parte del impuesto sobre la renta diferido activo. Estos activos por impuesto sobre la renta diferido serán reconocidos como gastos deducibles en los periodos futuros.

Hasta el 5 de junio de 2025 la Compañía determinaba los pasivos por impuestos diferidos utilizando las tasas impositivas que estima se aplicarán en el momento en que el correspondiente pasivo sea liquidado, basándose en las tasas y las leyes fiscales que están vigentes (o prácticamente promulgadas) a la fecha de cierre. Los pasivos por impuestos diferidos no se descuentan a su valor actual y se clasifican como no corrientes, independientemente de la fecha de reversión.

El valor en libros de un activo por impuesto diferido es sometido a revisión en la fecha de cada estado de situación financiera. La Compañía reducía el importe del saldo del activo por impuesto diferido en la medida que estimaba probable que no dispondría de suficiente ganancia fiscal en el futuro; como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte de los beneficios que conforman el activo por impuestos diferidos. Asimismo, a la fecha de cierre de cada periodo financiero, la Compañía reconsideraba los activos por impuestos diferidos que no haya reconocido anteriormente.

La Compañía reconocía el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre la renta diferido relacionado con otros componentes del resultado integral. La base contable utilizada para la elaboración de los estados financieros adjuntos no era la misma que la que se utilizaba para preparar las declaraciones de impuesto sobre la renta corriente; por lo tanto, se generaban diferencias temporarias imponibles o deducibles a liquidarse en el futuro que requerían del registro de un impuesto sobre la renta diferido.

Al 31 de diciembre de 2024, se tenía registrado un pasivo por impuesto diferido por $833,701. Este importe fue cancelado debido a que con fecha 5 de junio de 2025, la Compañía dejó de ser contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, llevando el efecto relativo al estado de resultados y al capital. Ver nota 9. Impuestos a la utilidad.

Al 5 de junio de 2025, la Compañía no es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, razón por la cual no se reconocieron activos o pasivos por impuestos diferidos.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo está representado principalmente por depósitos bancarios a la vista en cuentas de cheques y por inversiones en instrumentos financieros de alta liquidez que no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor, con vencimientos no mayores a 90 días. El efectivo y los equivalentes de efectivo se reconocen inicialmente a su valor razonable.

Los intereses devengados y las utilidades o pérdidas en valuación se reconocen en los resultados del ejercicio como parte del resultado de financiamiento.

e) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros son cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de capital de otra entidad. Los instrumentos financieros se reconocen y valúan de acuerdo con la NIC 32 y la NIIF 9.

Un activo o pasivo financiero se reconoce cuando, y sólo cuando, la Compañía se convierte en parte contractual del instrumento.

La Compañía reconoce los pasivos financieros no derivados inicialmente a su valor razonable y posteriormente a costo amortizado. Dentro de éstos se encuentran los proveedores y partes relacionadas.

- Valor razonable

El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

- Costo amortizado

El costo amortizado es calculado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos cualquier estimación por deterioro. El costo amortizado se calcula tomando en consideración cualquier descuento o prima sobre la adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral de la tasa de interés efectiva.

- Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

Activos financieros

Los activos financieros contemplados en el alcance de NIC 39, son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y cuentas por cobrar. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un marco de tiempo establecido por una regulación o convenio del mercado (*regular-way trades*, como se conocen en inglés) se reconocen en la fecha de negociación; es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otros activos financieros.

Medición subsecuente de los activos financieros

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

Los activos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantenerlas hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

f) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a la fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos pudieran estar deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros es considerado deteriorado si y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero y que el evento (o eventos) de pérdida detectado(s) tienen un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados para el activo financiero o del grupo de activos financieros que pueda ser confiablemente estimado.

La evidencia del deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo de la Compañía provenientes de incumplimientos contractuales.

10.

Deterioro de activos financieros registrados al costo amortizado

Cuando la Compañía determina que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de los activos financieros registrados al costo amortizado, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, deduce la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

Si, en un subsecuente periodo, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro es revertida. Registrada la reversión, el importe en libros del activo financiero no excede del importe amortizado original.

Deterioro de activos financieros registrados al costo

Cuando la Compañía establece que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de las inversiones en instrumentos de patrimonio que no tengan un precio de mercado cotizado de un mercado activo, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del instrumento de patrimonio y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa actual de rentabilidad del mercado para activos financieros similares y deduce la pérdida del valor registrado del activo.

Baja de activos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros, distintos de los derivados, se reconocen cuando la Compañía se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento y se valúan inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción directamente atribuibles.

Pasivos financieros a costo amortizado

Esta categoría incluye principalmente préstamos bancarios, proveedores, impuestos por pagar, provisiones y partes relacionadas. En su valuación posterior, se valúan a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo.

g) Cuentas por cobrar

Una cuenta por cobrar representa el derecho de la compañía al cobro de una contraprestación que sea incondicional (es decir, únicamente se requiere el paso de tiempo para que el pago de la contraprestación sea exigible).

h) Pagos anticipados

Estos pagos anticipados corresponden a seguros pagados por anticipado y otros. La política de la Compañía consiste en reconocerlos como gastos hasta que se realizan.

i) Inventarios

Los inventarios de la Compañía se integran de refacciones o componentes estratégicos, el departamento de operación y mantenimiento es responsable de mantener un stock óptimo para cubrir la disponibilidad de la planta.

La Compañía eliminará los componentes rotos, reemplazándolos por uno nuevo o regenerado. Si es posible reparar los componentes rotos, se enviarán al proveedor para su reparación; si no fuera posible reparar el componente dañado, la Compañía se encargará de desmantelarlo o “desguanzarlo”.

Los inventarios se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, a excepción de los activos mantenidos para la venta, los cuales se medirán al valor de mercado (valor razonable), generando un efecto en ganancia o pérdida de la Compañía.

Dicho costo no puede capitalizarse como un inventario ni como un activo si no mejora la calidad del activo en términos de rendimiento o vida útil, sino que se establece una “condición normal” anterior; por lo tanto, debe mantenerse como gasto en el resultado de la Compañía.

j) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo de adquisición.

La depreciación se calcula sobre el valor de estos activos, utilizando el método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas de los activos. Los gastos normales de mantenimiento y reparaciones que no incrementan la vida útil de los activos, así como las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta, se incluyen en los estados de resultados del periodo en que se incurren.

Las tasas de depreciación utilizadas se presentan a continuación:

	Tasa anual 2024
Estructuras y mejoras	2.5, 4, 5 y 10%
Equipo de transmisión	2.5, 4, 5 y 10%
Equipos misceláneos	2.5, 4, 5 y 10%
Vehículos	25%
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de cómputo	10% a 30%
Adaptaciones y mejoras a bienes arrendados (1)	33% y 44%
Herramientas	10 y 25%
Calderas, generadores, maquinaria y otros equipos	4%

(1) Las mejoras a los locales arrendados se amortizan durante el periodo útil de la mejora o el término del contrato, el que sea menor. Dichos locales se encuentran ubicados en la ciudad de México.

k) Deterioro

Cuando existe evidencia objetiva de que el valor de un activo o un grupo de activos ha sufrido un deterioro en su valor que no sea temporal, se determina el monto de la pérdida correspondiente y se reconoce en el resultado del ejercicio en el que ocurre. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hubo pérdidas por deterioro por este concepto del valor en libros de los activos fijos y obras en proceso, por lo que no fue necesario realizar una estimación de su importe recuperable. Todos los activos adquiridos según el contrato “llave en mano” establecido con los proveedores Warstsila y Power Project México son nuevos y tienen garantía del fabricante.

l) Provisiones

Se reconoce una provisión cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable de su monto. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de factores como reglamentos, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. Las provisiones se revisan en cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

El importe reconocido como provisión representa la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que involucran los sucesos y circunstancias concurrentes en la valoración de esta.

m) Capital social

El capital social está representado por partes sociales. El capital social autorizado se compone de i) Capital fijo y ii) Capital variable, ambos representados por partes sociales como se detalla en la Nota 18 a los estados financieros.

El capital variable es susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios o por disminución de dicho capital por retiro parcial o total de las aportaciones sin necesidad de reformar los estatutos sociales.

n) Clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base en la clasificación de corriente y no corriente. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- se espera realizar el activo, consumirlo o se tiene la intención de venderlo en su ciclo normal de operación;
- se mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- se espera realizar el activo dentro de los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera, o
- el activo es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo dentro de los doce meses posteriores al cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- se espera liquidar en el ciclo normal de operación de la entidad;
- la entidad lo mantiene principalmente para el propósito de negociarlo;
- se liquidará dentro de los doce meses posteriores a la fecha del cierre del periodo sobre el que se informa;
- la entidad no tiene un derecho incondicional para posponer su liquidación durante, al menos, los doce meses posteriores a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

o) Instrumentos financieros derivados

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados, tales como swaps de tasas de interés y opciones para cubrir sus riesgos por fluctuaciones en las tasas de interés, Dichos derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que se celebra el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valuar a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

La Compañía reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a su valor razonable, independientemente de su propósito. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado observable, se determina con base en técnicas de valuación utilizando datos observados en el mercado.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados o, en su caso, que no califiquen con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro del resultado integral de financiamiento. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que fueron designados formalmente y calificaron como instrumentos de cobertura, se reconocen de acuerdo con el modelo contable de cobertura correspondiente.

En el caso de operaciones con opciones o combinaciones de éstas, cuando estos instrumentos financieros derivados que conllevan primas pagadas y/o recibidas no son designados o no califican con fines de cobertura, estas primas solas o combinadas se reconocen inicialmente a su valor razonable, ya sea como instrumentos financieros derivados en el activo (primas pagadas) o en el pasivo (primas recibidas), respectivamente, sin afectar los resultados del ejercicio, llevando los cambios subsecuentes en el valor razonable de las primas como efectos de valuación de derivados dentro del resultado integral de financiamiento.

Coberturas de flujos de efectivo

Cuando un derivado es designado como instrumento de cobertura en la variabilidad de flujos de efectivo que sean atribuibles a un riesgo en particular relacionado con un activo o pasivo reconocido o una muy probable transacción proyectada que podría afectar el resultado del ejercicio, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en la cuenta de utilidad integral y se presenta en el capital contable.

El monto reconocido en la cuenta de utilidad integral se elimina e incluye en resultados en el periodo en que los resultados sean afectados por los flujos de efectivo cubiertos bajo el mismo renglón del estado de utilidad integral que la partida cubierta. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce de inmediato en resultados.

p) Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía no ha aplicado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida. Las normas e interpretaciones emitidas, pero que aún no entran en vigor, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía se detallan a continuación.

La Compañía tiene la intención de adoptarlas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

NIIF 18 Presentación y divulgación en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB publicó la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación en el estado de resultados, incluyendo totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos del estado de resultados en una de las cinco categorías siguientes: operaciones, inversiones, financiamiento, impuestos sobre la renta y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas.

La norma exige la divulgación de medidas de rendimiento recientemente definidas por la dirección, subtotales de ingresos y gastos, y también incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación de la información financiera basados en las «funciones» identificadas de los estados financieros primarios (PFS) y las notas.

Además, se han introducido modificaciones de alcance limitado en la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen el cambio del punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, pasando de «ganancias o pérdidas» a «ganancias o pérdidas operativas», y la eliminación de la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo procedentes de dividendos e intereses. Además, se han introducido modificaciones consecuentes en varias otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las demás normas entrarán en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, pero se permite su aplicación anticipada, que deberá ser revelada. La NIIF 18 se aplicará de forma retroactiva.

La adopción de esta mejora no tuvo efectos en los estados financieros de la Compañía.

4. Ingresos por venta de energía

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por venta de energía se integran como sigue:

	2025		2024	
Venta de energía al extranjero	USD	90,202,273	USD	68,633,126
Venta de energía nacional		5,015,747		10,534,736
	USD	95,218,020	USD	79,167,862

5. Costos de operación y mantenimiento

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de operación y mantenimiento se integran como sigue:

	2025		2024	
Combustibles	USD	25,686,137	USD	16,778,593
Interconexión		13,471,762		13,302,779
Servicios subcontratados		9,868,780		10,653,012
Depreciación de propiedades, planta y equipo		8,082,768		3,909,994
Energía comprada y otros costos de energía		5,460,258		5,714,009
	USD	62,569,705	USD	50,358,387

6. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía incurrió en los gastos de administración siguientes:

16.

	2025	2024
Otros	USD 1,257,763	USD 263,482
Seguros	1,763,953	1,791,585
Honorarios legales	916,682	767,282
Sueldos y salarios	779,991	735,920
Servicios administrativos	423,252	634,076
Impuestos, actualizaciones y recargos	260,442	10,511,748
	USD 5,402,084	USD 14,704,094

7. Otros ingresos, neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los otros ingresos y gastos netos se integraban como sigue:

	2025	2024
Cancelación de pasivo por obligaciones no realizadas	5,833,897	-
Otros	563,833	300,177
Otros ingresos	USD 6,397,730	USD 300,177

8. Instrumentos financieros derivados

La Compañía mantiene designadas relaciones de cobertura bajo el modelo de contabilización de flujos de efectivo, asociadas a exposiciones de riesgos de la exposición a la variabilidad de la tasa de interés con respecto a la tasa de interés SOFR derivado de un préstamo con obligaciones de pago futuras. El objetivo de la Compañía es cubrir el riesgo de tasa de interés asociado a la deuda de largo plazo referente del contrato de crédito sindicado.

Swap (Fix Flt)

A continuación, se muestran los detalles de las operaciones de cobertura de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Al 31 de diciembre de 2025

Instrumento de cobertura	Activo cubierto	Condiciones básicas	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Monto nocional (USD)	Valor razonable pasivo (USD)
Swap de cobertura de tasa de interés	Flujos de efectivo denominados en moneda extranjera	SOFR 0.6565%	31 de marzo de 2020	31 de dic. de 2029	USD 33,206,440	USD 1,919,415
Swap de cobertura de tasa de interés	Flujos de efectivo denominados en moneda extranjera	SOFR 3.4990%	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2031	23,083,800	(67,399)
Operaciones de opciones sobre divisas	Flujos de efectivo denominados en moneda extranjera	SOFR 3.9700%	20 de marzo de 2025	31 de marzo de 2030	27,269,063	(628,885)
						USD 1,223,131

Al 31 de diciembre de 2024

Instrumento de cobertura	Activo cubierto	Condiciones básicas	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Monto nocional (USD)	Valor razonable pasivo (USD)
Swap de cobertura de tasa de interés	Flujos de efectivo denominados en moneda extranjera	SOFR 0.6565%	31 de marzo de 2020	31 de dic. de 2029	USD 39,950,000	USD 3,547,500
Swap de cobertura de tasa de interés	Flujos de efectivo denominados en moneda extranjera	SOFR 3.4990%	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2031	26,083,600	579,055
Operaciones de opciones sobre divisas	Flujos de efectivo denominados en moneda extranjera	SOFR 4.89833%	04 de ene. de 2023	31 de julio de 2025	16,000,000	1,738,020
						USD 5,864,575

La (pérdida) ganancia por valuación de instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a USD(1,354,524) y USD1,354,534, respectivamente.

9. Impuestos a la utilidad

a) Para los ejercicios fiscales 2025 y 2024, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), la tasa del ISR es del 30%.

La LISR establece criterios y límites para la aplicación de algunas deducciones, como son: la posible no deducibilidad de pagos efectuados a partes relacionadas en caso de no cumplirse con ciertos requisitos.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía obtuvo una utilidad gravable para efectos del impuesto sobre la renta por USD 1,036,893 y USD 4,448,430, respectivamente, la cual estuvo sujeta al pago de impuestos por USD 311,068 y USD 1,334,529, respectivamente.

b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el impuesto a la utilidad reconocido en resultados se integra como sigue:

	2025	2024
Impuesto a la utilidad causado	USD(311,068)	USD(1,334,529)
Impuesto a la utilidad diferido	(371,397)	2,523,555
	USD(682,465)	USD 1,189,026

Otros Resultados Integrales (ORI):

	2025	2024
Saldo inicial		
Impuestos diferidos relacionados a partidas reconocidas en ORI durante el año:	USD(1,237,966)	USD(1,320,549)
Cambios en el valor razonable de instrumentos Financieros	-	82,583
Cancelación de impuesto diferido relacionado a partidas reconocidas en ORI [(1)]	1,237,966	-
Total de impuesto a la utilidad diferido reconocido en ORI al final del periodo	USD -	USD(1,237,966)

[(1)] Al 31 de diciembre de 2024, se tenía registrado un pasivo por impuesto diferido por USD833,701. Este importe fue cancelado debido a que con fecha 5 de junio de 2025, la Compañía dejó de ser contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, llevando el efecto relativo al estado de resultados y al capital.

18.

c) Al 31 de diciembre de 2024, las diferencias temporales sobre las que se reconoce el efecto de impuesto a la utilidad diferido se detallan a continuación:

		2024
Activos por impuestos diferidos:		
Provisiones	USD	1,431,007
Anticipos de clientes		5,480,698
Beneficios directos a los empleados a corto plazo		36,861
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados		1,609
Otros		837,093
	USD	7,787,268
Pasivos por impuestos diferidos:		
Instrumentos financieros	USD	1,237,967
Propiedades, planta y equipo		5,183,850
Relaciones con partes relacionadas		1,784,000
Pagos anticipados		415,152
		8,620,969
Activo por impuesto a la utilidad diferido, neto	USD	(833,701)

d) A continuación se presenta una conciliación entre la tasa del impuesto establecida por la ley y la tasa efectiva del impuesto a la utilidad reconocida contablemente por la Compañía:

		2024
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	USD	3,477,979
Tasa estatutaria aprobada del impuesto a la utilidad		30%
Impuesto teórico		(1,043,394)
Ajuste anual por inflación		(625,985)
Gastos no deducibles		2,165,992
Efecto de actualización de activos fijos		(1,112,035)
Otras partidas		1,804,448
	USD	1,189,026
Tasa efectiva		34%

10. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se integra como sigue:

		2025		2024
Refacciones y otros	USD	3,517,858	USD	3,127,759

11. Propiedades, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades, planta y equipo se integran como sigue:

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas y reclasificaciones	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Costo asumido:				
Generador	51,353,185		49,004,605	100,357,790
Estructuras y mejoras	32,371,305	6,994	(24,029,462)	8,348,837
Equipo de transmisión	22,869,653	25,039	(19,396,382)	3,498,310
Equipos misceláneos	24,104,854	443,024	3,988,624	28,536,503
Calderas	10,813,934 -		(9,023,783)	1,790,151
Herramientas	445,160	-	-	445,160
Mobiliario y equipo de oficina	77,940	-	-	77,940
Equipo de cómputo	261,544	31,824		293,368
Adaptaciones y mejoras	45,949	-	-	45,949
Vehículos	45,153	-	-	45,153
Terrenos	2,766,510	-	210,490	2,977,000
Total	145,155,187	506,881	754,092	146,416,161

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas y reclasificaciones	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Costo asumido:				
Generador	57,942,942	-	6,589,757	51,353,185
Estructuras y mejoras	35,944,080	411,419	3,984,194	32,371,305
Equipo de transmisión	25,672,775	-	2,803,122	22,869,653
Equipos misceláneos	26,592,059	35,360	2,522,565	24,104,854
Calderas	12,205,575	-	1,391,641	10,813,934
Herramientas	445,160	-	-	445,160
Mobiliario y equipo de oficina	77,940	-	-	77,940
Equipo de cómputo	222,943	38,601	-	261,544
Adaptaciones y mejoras	45,949		-	45,949
Vehículos	45,153		-	45,153
Terrenos	2,766,510		-	2,766,510
Total	161,961,086	485,380	17,291,279	145,155,187

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas y reclasificaciones	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Depreciación acumulada:				
Generador	9,746,817	2,746,863	(1,808,454)	10,685,226
Estructuras y mejoras	6,487,298	433,855	(1,608,718)	5,352,585
Equipo de transmisión	4,174,168	246,114	(921,972)	3,498,310
Equipos misceláneos	7,401,662	1,083,558	(2,498,720)	5,986,500
Calderas	2,064,754	111,950	(386,553)	1,790,151
Herramientas	424,242	-	-	424,242
Mobiliario y equipo de oficina	62,919	7,605	-	70,524
Equipo de cómputo	183,762	25,497	-	209,259
Adaptaciones y mejoras	46,099	-	-	45,949
Vehículos	45,153	-	-	45,153
Total	30,636,874	4,655,442	(7,184,417)	28,107,899

20.

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y reclasificaciones	Bajas y reclasificaciones	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Depreciación acumulada:				
Generador	15,060,015	1,276,559	6,589,757	9,746,817
Estructuras y mejoras	9,575,569	898,020	3,986,141	6,487,448
Equipo de transmisión	6,384,863	592,427	2,803,122	4,174,168
Equipos misceláneos	9,079,088	845,139	2,522,565	7,401,662
Calderas	3,187,708	268,687	1,391,641	2,064,754
Herramientas	424,242	-	-	424,242
Mobiliario y equipo de oficina	55,119	7,800	-	62,919
Equipo de cómputo	162,399	21,363	-	183,762
Adaptaciones y mejoras	44,002	-	(1,947)	45,949
Vehículos	45,153	-	-	45,153
Total	44,018,158	3,909,995	17,291,279	30,636,874

	Al 31 de diciembre	
Valores en libros	2025	2024
Generador	USD 89,672,564	USD 41,606,346
Equipos misceláneos	22,550,002	16,703,192
Estructuras y mejoras	2,996,252	25,881,910
Terrenos	2,977,000	2,766,510
Equipo de cómputo	84,109	77,810
Herramientas	20,918	20,916
Mobiliario y equipo de oficina	7,416	15,021
Equipo de transmisión	-	18,695,485
Calderas	-	8,749,180
Adaptaciones y mejoras a locales arrendados	-	1,943
Total	USD118,308,261	USD 114,518,313

El gasto por depreciación por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue por USD4,655,442 y USD3,909,995, respectivamente.

12. Crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2025, el crédito mercantil y el activo intangible se integran de la siguiente manera:

Con vida definida	Crédito mercantil	Activo intangible
Costo:		
Al 31 de diciembre de 2024	-	-
Adiciones [(1)]	46,687,204	36,231,734
Amortización	-	(3,427,326)
Al 31 de diciembre de 2025	46,687,204	32,804,408

La sustancia económica del crédito mercantil y del activo intangible fue generado por la operación realizada el 5 de junio de 2025, donde se llevó a cabo la compraventa de las acciones de la Compañía. El Activo intangible tiene vida definida, la cual es el plazo remanente del PPA al 31 de diciembre de 2025 es de 67 meses. El activo intangible está sujeto a amortizaciones en línea recta y el crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro.

13. Depósitos en garantía

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los depósitos en garantía se integran de la siguiente manera:

	2025		2024	
Depósitos en garantía de cartas de crédito	USD	45,346,568	USD	30,381,497
Depósitos en garantía – CENACE		53,744		53,744
Depósitos por arrendamiento de bienes inmuebles		13,519		13,519
Depósitos en garantía – CFE		12,914		12,914
	USD	45,426,745	USD	30,461,674

14. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se describe a continuación:

	2025		2024	
Efectivo disponible en caja y bancos	USD	3,792,164	USD	11,356,104

15. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por cobrar se integran de la siguiente manera:

	2025		2024	
Deudores diversos	USD	97,627	USD	120,231
Centro Nacional de Control de Energía (CENACE)		50,116		392
Clientes nacionales		27,200		21
CFE Intermediación de Contratos Legados, S.A. de C.V.		2,666		4,294
	USD	177,610	USD	124,938

Las cuentas por cobrar a clientes no devengan intereses y por lo general las condiciones de pago son de 30 a 90 días.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el deterioro de las cuentas por cobrar no fue significativo.

16. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de impuestos por recuperar se integra como sigue:

	2025		2024	
Impuesto sobre la renta por recuperar	USD	4,311,451	USD	4,590,314
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar		5,665,571		2,708,908
	USD	9,977,022	USD	7,299,222

17. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de pagos anticipados se integra como sigue:

	2025	2024
Pagos anticipados a proveedores de servicios	USD 453,703	USD 1,811,793
Seguros pagados por anticipado	1,812,072	1,383,838
	USD 2,265,775	USD 3,195,631

18. Capital contable

a) Capital social

A continuación, se presentan los principales accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025			
Accionistas	Parte fija	Parte variable	Total	Porcentaje
Fideicomiso F/2591	USD -	USD 96,481,199	USD 96,481,199	99.9999999%
Fideicomiso F/4640	-	-	-	0.000000010%
	USD -	USD 96,481,199	USD 96,481,199	100%

	2024			
Accionistas	Parte fija	Parte variable	Total	Porcentaje
Arroyo Netherlands II, B.V.	USD -	USD 2,973,165	USD 2,973,165	67.09%
Energía del Caribe, S.A.	-	1,458,442	1,458,442	32.91%
	USD -	USD 4,431,607	USD 4,431,607	100%

b) Reserva legal

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva legal asciende a USD 852,041, en ambos años, la cual se encuentra dentro de las utilidades acumuladas.

d) Dividendos

Derivado de la Reforma Fiscal de 2014, los dividendos que se paguen a personas físicas y a personas morales residentes en el extranjero sobre utilidades generadas a partir de 2014, están sujetas a retención de un impuesto adicional del 10%.

e) Movimiento de capital

El 26 de mayo de 2025, mediante acta de resoluciones adoptadas fuera de asamblea de socios, y con el consentimiento unánime y por escrito de los socios de la Compañía, se aprobó disminuir la parte variable del capital social de la sociedad en la cantidad de $26,839,913 pesos mexicanos, esto como resultado de la restructura corporativa del grupo.

El 26 de mayo de 2025, mediante acta de resoluciones unánimes de los socios de la Compañía, se reconoció, aprobó y ratificó la celebración del contrato de compraventa de fecha 19 de diciembre de 2024, celebrado por (i) Arroyo Netherlands III B.V. y Arroyo Netherlands IV B.V. como vendedores; (ii) Arroyo NL III B.V., como representante de los vendedores; (iii) la Compañía; (iv) Energía del Caribe, S.A.; (v) Transformación de Energía Los Brillantes, S.A.; y (vi) Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando únicamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/4640 ("Xinfra" o "el comprador"), actuando directa o indirectamente a través de sus cesionarios permitidos, como comprador, así como todos los términos de este, incluyendo las obligaciones atribuibles a la sociedad y la reorganización, derivado de la compraventa de acciones. Energy Export SPV, S.A. de C.V. pasó a ser el accionista mayoritario de la compañía en un 99.99999817% y el Fideicomiso F/2591 en un 0.00000183%.

El 5 de junio de 2025, mediante acta de asamblea de resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de socios, con el consentimiento unánime de los socios que representan la totalidad de las partes sociales con derecho a voto de la Compañía, se aprobó que, como resultado de la fusión y considerando: (i) que (a) Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el no. F/4640, denominado para efectos fiscales como Fideicomiso Xinfra, y (b) Monarca Power, S.A. de C.V., son propietarios y/o beneficiarios, según sea aplicable, directa o indirectamente, de la totalidad de las acciones y partes sociales en la Fusionada y la Sociedad, según resulte aplicable; (ii) que, para todos los efectos legales, contables y fiscales, se aprueba que se reembolse a MX SPV la cantidad de $1, proveniente del capital social de la fusionante; y (iii) que la fusión es una fusión vertical descendente entre la Fusionada, la cual se extingue como consecuencia de la fusión, y la Sociedad, la cual subsiste como sociedad fusionante; la estructura de capital social de la Sociedad, derivado de la fusión, quedará integrada como se indica a continuación:

	2025			
Accionistas	Parte fija	Parte variable	Total	Porcentaje
Fideicomiso F/2591	USD -	USD 96,481,199	USD 96,481,199	99.9999999%
Fideicomiso F/4640	-	-	-	0.000000010%
	USD -	USD 96,481,199	USD 96,481,199	100%

19. Préstamos bancarios

La estructura financiera del crédito otorgado a Arroyo (BVI) Limited, en que figura como deudor Central Generadora Eléctrica Huinalá S. de R.L. de C.V., que consiste en la participación de varios bancos, definiéndose como administrador a Deutsche Bank Trust Company Americas cuyos saldos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como sigue:

	2025	2024
Préstamos bancarios:		
Deutsche Bank, A.G.	USD 18,308,255	USD 31,386,428
Banco General, S.A.	-	19,616,518
First Citizens Bank Limited	10,172,413	14,908,553
Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	23,739,112	7,846,607
Inbursa	33,911,526	-
-Banesco SA	6,778,128	-
Banco Continental SA E CA	11,530,128	-
	USD 104,439,562	USD 73,758,106
Comisión por apertura	USD (3,339,518)	USD (1,171,810)
Porción corriente de la deuda	USD 7,705,113	USD 18,862,010
Porción no corriente de la deuda	USD 96,734,449	USD 54,896,096

El movimiento anual de los préstamos por pagar se presenta a continuación:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	USD 72,586,296	USD 71,341,032
Incrementos	115,346,000	9,275,458
Amortizaciones efectuadas en el año	(83,492,733)	(8,822,465)
Comisión por apertura	(3,339,519)	792,271
Saldo al final del año	USD 101,100,044	USD 72,586,296

El gasto total por intereses sobre los préstamos en 2025 y 2024 es de USD8,997,308 y USD6,746,838, respectivamente.

La Compañía es garante del préstamo sindicado obtenido inicialmente por la relacionada Arroyo BVI Limited que posteriormente fue trasladado a Energía del Caribe, S.A. y Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. como beneficiarios sucesores. En el contrato se establece que los beneficiarios utilizarán el producto del préstamo a plazo para refinanciar en su totalidad la deuda existente y para pagar o reembolsar honorarios y gastos relacionados con la línea de crédito a plazo y la adquisición del mismo. Dentro de los principales compromisos adquiridos como parte del préstamo se encuentran los siguientes:

- Presentar estados financieros auditados tan pronto estén disponibles, pero en cualquier caso dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio fiscal.
- Presentar anualmente una certificación del cálculo del DSCR o razón de cobertura de servicio de deuda, a partir del 30 de abril de 2021.
- Entregar un presupuesto operativo dentro de un plazo de 30 días contado a partir del inicio de cada ejercicio fiscal, iniciando a partir del 1 de enero de 2021.

20. Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el costo neto del periodo y las obligaciones por beneficios definidos se integran como sigue:

Costo neto del periodo

	2025					
	Prima de antigüedad		Beneficios al retiro		Total	
Integración del costo neto del periodo 2025:						
Costo laboral de servicio actual	USD	554	USD	186	USD	740
Interés neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos		432		145		577
Costo neto del periodo 2025	USD	986	USD	331	USD	1,317

	2024					
	Prima de antigüedad		Beneficios al retiro		Total	
Integración del costo neto del periodo 2024:						
Costo laboral de servicio actual	USD	2,101	USD	110	USD	2,211
Interés neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos				676		676
Costo neto del periodo 2024	USD	2,101	USD	786	USD	2,887

b) El pasivo neto por beneficios definidos se integra de la siguiente forma:

	2025					
	Prima de antigüedad		Beneficios al retiro		Total	
Provisiones para:						
Obligación por beneficios definidos (OBD)	USD	6,348	USD	2,044	USD	8,392
Pasivo neto por beneficios definidos	USD	6,348	USD	2,044	USD	8,392

	2024					
	Prima de antigüedad		Beneficios al retiro		Total	
Provisiones para:						
Obligación por beneficios definidos (OBD)	USD	5,362	USD	1,713	USD	7,075
Pasivo neto por beneficios definidos	USD	5,362	USD	1,713	USD	7,075

26.

Los cambios en el pasivo neto por beneficios definidos se integran como sigue:

	2025		
	Prima de antigüedad	Beneficios al retiro	Total
Pasivo neto por beneficios definidos al 1 de enero de 2024	USD 5,362	USD 1,713	USD 7,075
Pasivo neto por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2024	986	3 31	1,317
Pasivo neto por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2024	USD 6,348	USD 2,044	USD 8,392

	2024		
	Prima de antigüedad	Beneficios al retiro	Total
Pasivo neto por beneficios definidos al 1 de enero de 2024	USD 3,261	USD 927	USD 4,188
Pasivo neto por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2024	2,101	786	2,887
Pasivo neto por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2024	USD 5,362	USD 1,713	USD 7,075

d) Las hipótesis significativas utilizadas en el estudio actuarial fueron las siguientes:

	2025
Tasa de descuento	8.9%
Tasa de incremento salarial	6.0%
Tasa a largo plazo de incremento de salario mínimo	5.0%
Salario mínimo diario	

21. Partes relacionadas

a) Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	Relación	2025	2024
Por pagar corrientes:			
Energía del Caribe, S.A. (1)		3,288,806	12,422,395
Arroyo Netherlands IV B.V. (2)	Afiliada	USD -	USD 23,378,785
		USD 3,288,806	USD 35,801,180

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, excepto por los préstamos, los saldos por pagar están formados por saldos de cuentas corrientes, sin intereses, pagaderos en efectivo para los cuales no existen garantías.

Los saldos con partes relacionadas se consideran recuperables. Por consiguiente, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hubo ningún gasto derivado por incobrabilidad de saldos con partes relacionadas.

Se tienen celebrados los siguientes contratos con partes relacionadas:

(1) Contrato de suministro de energía y de procesamiento, transformación y entrega de energía eléctrica suscrito en el mes de julio de 2016, celebrado entre Energía del Caribe, S.A. y la Compañía.

Precio: El precio de la energía tendrá un componente fijo y un componente variable. i) El precio del componente fijo será la sumatoria de todos los costos fijos necesarios para la transformación y generación de la energía, los cuales serán trasladados considerando el costo directo de adquisición más un 9% por concepto de margen, mismo que será revisado anualmente, ii) El precio del componente variable será el resultado de la sumatoria de todos los costos variables de materia prima, insumos y servicios necesarios para la entrega de la energía en el Centro de Carga, los cuales serán trasladados al costo directo de adquisición. Estos costos incluyen (entre otros), combustible, costos variables de transmisión de energía (porteo), operación y mantenimiento y costos variables de suministro y descarga de aguas.

Obligación de entrega de la energía: Las partes acuerdan que la Compañía entregará la energía de acuerdo con las instrucciones por escrito que semanalmente le envíe Energía del Caribe, S.A. Dicha energía será consignada (entre otros) a la entidad Energía del Caribe, S.A., con destino a la República de Guatemala en el nodo de retiro Barra de 400kV de la subestación Los Brillantes; de esa cuenta, la Compañía no podrá bajo ninguna circunstancia, vender, traspasar, ceder, transmitir o de alguna otra manera comercializar o de cualquier otra forma disponer de la energía, frente a terceros distintos a EDC, sin previa autorización o instrucción distinta por escrito de Energía del Caribe, S.A. a la Compañía.

(2) La Compañía celebró un contrato de préstamo con Arroyo Netherlands IV B.V., mediante el cual, la Compañía obtuvo una línea de crédito por un monto de USD 45,000,000 que genera intereses a una tasa de interés de 4.30%

En 2025 y 2024, se generaron intereses por USD 583,368 y USD2,957,616, respectivamente.

b) Durante 2025 y 2024, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2025	2024
Venta de energía:		
Energía del Caribe, S.A.	USD -	USD 68,633,126
Reembolso de ingresos:		
Pemcorp, S.A.P.I. de C.V.	-	6,117
Intereses a cargo:		
Arroyo Netherlands II, B.V.	(583,367)	(2,957,616)
Reembolso de gastos:		
Stream Asset Management, S.A.P.I. de C.V.	-	545,759
Reembolso de gastos:		
Pemcorp, S.A.P.I. de C.V.	-	(104,532)

22. Provisiones

Los movimientos de las provisiones más importantes durante el año son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de 2024	Incrementos	Pagos o cancelaciones	Al 31 de diciembre de 2025
Mantenimientos mayores	USD 1,958,587	USD 2,946,472	USD 1,958,587	USD 2,946,472
	USD 1,958,587	USD 2,946,472	USD 1,958,587	USD 2,946,472

	Al 31 de diciembre de 2023	Incrementos	Pagos o cancelaciones	Al 31 de diciembre de 2023
Mantenimientos mayores	2,284,668	7,157,471	7,483,551	1,958,587
	USD 2,284,668	USD 7,157,471	USD 7,483,551	USD 1,958,587

23. Beneficios directos a los empleados a corto plazo

a) Beneficios directos a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los beneficios directos a corto plazo se integran como sigue:

	2025	2024
PTU por pagar	USD 134,672	USD 122,869

b) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)

La PTU por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

	2025	2024
PTU causada	USD 142,423	USD 132,921

24. Instrumentos financieros y administración de riesgos

Administración de riesgos financieros

La Compañía se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo cambiario
- Riesgo de tasa de interés

Políticas de administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles apropiados y para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera, si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de la cartera de crédito.

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía no ha determinado riesgo de crédito, ya que las operaciones realizadas corresponden a partes relacionadas y no existe riesgo de incobrabilidad.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para manejar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que tendrá liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando éstas estén vencidas, en condiciones normales y estresadas, sin incurrir en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación de la Compañía.

La política de la Compañía es monitorear regularmente los requerimientos de liquidez y obtener soporte financiero de los accionistas para cumplir con las necesidades de liquidez.

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

	Al 31 de diciembre de 2025			
	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales menores a un año	Flujos de efectivo contractuales mayores a un año
Pasivos financieros:			
Préstamos bancarios	USD 104,439,562	USD 7,705,113	USD 96,734,449
Proveedores y otras cuentas por pagar	4,383,360	4,383,360	
Partes relacionadas	3,288,806	-	3,288,806
	USD 112,091,910	USD 12,088,473	USD 100,023,255

	Al 31 de diciembre de 2024		
	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales menores a un año	Flujos de efectivo contractuales mayores a un año
Pasivos financieros:			
Préstamos bancarios	USD 73,758,106	USD 18,862,010	USD 54,896,096
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,263,396	3,263,396	-
Partes relacionadas	35,801,180	35,801,180	-
	USD 112,822,682	USD 57,926,586	USD 54,896,096

c) Riesgo de mercado

Riesgo de mercado es el riesgo de que cambios en los precios de mercado, por ejemplo, tasas de interés, precios de acciones, tipos de cambio y “spreads” de crédito, puedan afectar los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros. El objetivo de la administración de la Compañía es administrar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptados para asegurar la solvencia de la Compañía y, al mismo tiempo, optimizar los riesgos y beneficios.

d) Riesgo cambiario

La Compañía está sujeta al riesgo cambiario en la medida en que existe una diferencia entre las monedas en las que se denominan los ingresos, los gastos y los préstamos y la moneda funcional de la Compañía. La moneda funcional de la Compañía es el dólar estadounidense. Las monedas en las que la mayor parte de las transacciones son realizadas son el dólar y el peso mexicano.

En general, los préstamos se denominan en monedas que corresponden a los flujos de efectivo generados por las operaciones subyacentes de la Compañía, principalmente en dólares. Adicionalmente, los intereses sobre préstamos son denominados en la moneda de los préstamos.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras, la política de la Compañía es asegurar que su exposición neta se mantenga en un nivel aceptable comprando o vendiendo moneda extranjera a tipo de cambio spot cuando sea necesario para evitar desequilibrios a corto plazo.

A continuación, se presenta la exposición de la Compañía a los riesgos cambiarios, con base en montos nocionales:

	Al 31 de diciembre			
	2025		2024	
	EUR	MXN	EUR	MXN
Activos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	EUR -	Ps. 1,989,066	EUR 1,406	Ps. 18,679,789
Impuestos por recuperar		171,414,287	-	118,658,054
Pagos anticipados			-	-
	-	173,403,353	1,406	137,337,843
Pasivos:				
Proveedores y otras cuentas por pagar	-	29,452,548	-	25,036,484
	-	29,452,548	-	25,036,484
Posición activa neta	EUR -	Ps. 143,950,805	EUR 1,406	Ps. 112,301,359

Los siguientes tipos de cambio importantes aplicaron durante el ejercicio:

	Tipo de cambio promedio		Tipo de cambio spot a la fecha de emisión de los estados financieros	
	2025	2024	2025	2024
USD	Ps. 18.0080	Ps. 18.4343	Ps. 18.0012	Ps. 20.3363
EUR	21.1469	20.4646	20.3519	23.0420

A la fecha de emisión de los estados financieros 28 de abril de 2026, el tipo de cambio es de $17.3875 pesos por dólar de los Estados Unidos de América y de $20.3519 pesos por euro.

e) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se refiere al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La fluctuación en las tasas de interés depende en gran medida de la situación de la economía mundial. Una mejora en las perspectivas económicas a largo plazo tiende a mover al alza las tasas a largo plazo, en tanto que una caída tiende a asociarse con periodos de crecimiento económico lento.

La tabla siguiente muestra la sensibilidad a un posible cambio en la tasa de interés sobre la parte de los préstamos y empréstitos afectados, después del impacto de la contabilidad de coberturas. Manteniendo todas las demás variables constantes, la utilidad antes de impuestos de la Compañía se ve afectada por el impacto en los préstamos a tasas de interés variables.

	Aumento en puntos base	Efecto en la utilidad antes de impuestos
2025		
Dólar estadounidense	0.05%	500
Dólar estadounidense	0.10%	1,000
2024		
Dólar estadounidense	0.05%	363
Dólar estadounidense	0.10%	725

f) Concentración excesiva del riesgo

La concentración del riesgo aparece cuando otras sociedades participan en actividades empresariales similares, o en actividades que se desarrollan en la misma región geográfica, o tienen características económicas que provocarían que su capacidad de cumplir con las obligaciones contractuales se viera afectada de forma similar por cambios en las condiciones económicas, políticas o de otro tipo. La concentración del riesgo indica la sensibilidad relativa de los resultados de la Compañía a los acontecimientos que afecten a un sector específico.

Para evitar una concentración del riesgo excesiva, las políticas y procedimientos de la Compañía incluyen directrices específicas para el mantenimiento de una cartera diversificada. Las concentraciones de riesgo de crédito identificadas se controlan y administran según corresponda. La Compañía depende en gran medida de los negocios en el sector energético debido a que su fuente principal de ingresos está relacionada con el sector energético y, por tanto, el desempeño de la Compañía está afectado por los riesgos asociados con esta industria.

g) Determinación del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de la valuación en el principal o, en su defecto, el mercado más ventajoso al que la Compañía tenga acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo financiero refleja su riesgo de incumplimiento.

Cuando existen precios de mercado disponibles, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento usando su precio cotizado en un mercado activo (cuando éste esté disponible) para dicho instrumento. Un mercado es considerado activo si las transacciones para el activo o pasivo toman lugar con suficiente frecuencia y volumen para proveer información de precios de manera continua.

Si no hay un precio cotizado en un mercado activo, entonces la Compañía usa técnicas que maximicen el uso de supuestos observables relevantes y minimicen el uso de supuestos no observables. La técnica de valuación seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en cuenta en la cotización de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de la transacción. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico y tampoco está basado en una técnica de valuación en donde los supuestos no observables sean juzgados como no significativos en relación con la medición, será clasificado como insignificante en relación con su reconocimiento, entonces el instrumento financiero será reconocido a su valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable al reconocimiento inicial y el precio de transacción. Subsecuentemente, esa diferencia es reconocida en resultados con base en la vida del instrumento, pero a más tardar cuando la valuación esté totalmente soportada por datos observables del mercado o cuando la transacción ya esté cerrada.

Si un activo o pasivo reconocido a valor razonable tiene un precio de compra y un precio de venta, entonces la Compañía reconocerá el activo y/o la posición larga al precio de compra y un pasivo y/o posiciones cortas al precio de venta.

La cartera de activos y pasivos financieros que están expuestos al riesgo de mercado y al riesgo de crédito que son administrados por la Compañía con base en la exposición neta, ya sea al riesgo de crédito o al riesgo de mercado, son reconocidos con base en el precio que sería recibido al vender una posición larga neta para la particular exposición del riesgo. Los ajustes a nivel de cartera son asignados a activos y pasivos financieros de forma individual sobre la base de ajustes del riesgo relativo de cada instrumento en la cartera.

El valor razonable de un pasivo financiero de exigibilidad inmediata no será menor al monto exigible a pagar sobre la demanda, descontado de la primera fecha en que se requiera que el monto sea pagado.

La Compañía reconoce transferencias entre los niveles de jerarquía del valor razonable hasta el final del periodo de reporte cuando el cambio ha ocurrido.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan determinaciones o revelaciones de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, con base en la menor variable que sea significativa para la determinación del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.

- Nivel 2 – Aquellos datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que es observable para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Esta categoría incluye instrumentos valuados utilizando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares o idénticos en mercados que son considerados menores que activos; y otras técnicas de valuación en donde todos los supuestos significativos sean directa o indirectamente observables a partir de los datos de mercado.

- Nivel 3 – Aquellos datos que no son observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los que la valuación técnica incluye supuestos que no son observables y los supuestos observables tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados con base en precios cotizados de instrumentos similares con ajustes significativos no observables o en donde se requieren suposiciones para reflejar diferencias entre los instrumentos.

Las técnicas de valuación incluyen el valor presente neto y modelos de flujos de efectivo descontados, comparaciones con instrumentos similares que cuenten con precios de mercado observables, modelos de precios de opción de polinomios, la fórmula Black-Scholes-Merton y otros modelos de valuación. Las suposiciones y supuestos utilizados en las técnicas de valuación son libre de riesgo e incluyen tasas de interés de *benchmark*, extensión de créditos y otras primas utilizadas en estimaciones de tasas de descuento, bonos y precio de acciones, tipos de cambio de moneda extranjera, índices de precios de acciones y volatilidad y correlaciones esperados en los precios.

El objetivo de las técnicas de valuación es llegar al reconocimiento del valor razonable que refleje el precio que debería ser recibido al vender el activo o pagar la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado y la fecha de reconocimiento.

25. Compromisos y contingencias

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración de impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

a) Contratos

(a) Contratos suscritos con Kinder Morgan EE.UU. y México, que es quien provee del gas natural desde Estados Unidos y es transportado en México como sigue:

(a.1) *Contrato de reserva de capacidad de conducción de gas* – Suscrito el 1 de junio de 2013 con Kinder Morgan Texas Pipeline LLC (Estados Unidos) en el cual se establece una tarifa de $0.19 por cada 50,000 MMBtu por cada día del mes como pago por la capacidad de transporte de gas interestatal garantizado para Central Generadora Eléctrica Huinalá. En este contrato se establece además la tarifa diferida para conciliar las diferencias diarias de consumo y transporte de gas al momento de iniciar la operación comercial de la estación generadora. El contrato es vigente hasta el 30 de mayo de 2030. Con fecha 25 de julio de 2018 se realizó una modificación al contrato de reserva en la cual se establece una tarifa de $0.19 por cada 25,000 MMBtu por cada día del mes.

(a.2) *Contrato de reserva de capacidad de conducción de gas* – Suscrito el 1 de junio de 2013 con Kínder Morgan Gas Natural de México S. de R.L. de C.V. (México) en el cual se establece una tarifa de $0.07 por cada 50,000 MMBtu por cada día del mes como pago por la capacidad de transporte de gas garantizado para Central Generadora Eléctrica Huinalá. En este contrato se establece además la tarifa diferida para conciliar las diferencias diarias de consumo y transporte de gas al momento de iniciar la operación comercial de la estación generadora. El contrato es vigente hasta el 30 de mayo de 2030. Con fecha 25 de julio de 2018 se realizó una modificación al contrato de reserva en la cual se establece una tarifa de $0.07 por cada 25,000 MMBtu por cada día del mes.

(a.3) Contrato irrevocable de comercialización de gas – Suscrito el día 28 de marzo de 2018 con Pemcorp, S.A.P.I de C.V. (México).De conformidad con el SPA, Pemcorp y la Compañía han acordado celebrar un contrato en virtud del cual se producirá lo siguiente: a) la Compañía asignará aproximadamente el noventa por ciento (90%) de sus derechos relacionados con la Cuenta Diferida (incluyendo el Saldo Máximo de la Cuenta Diferida, la Cantidad Máxima de Inyección Diaria y la Cantidad Máxima Diaria de Retiro) a Pemcorp o a su Afiliada, b) la Compañía pagará a Pemcorp el costo de la “Cuenta diferida” cada mes del presente contrato, el cual será un monto igual al saldo máximo de la cuenta diferida multiplicado por $0.12/MMBtu, c) Pemcorp, sus afiliadas y sus representantes buscarán optimizar la cuenta diferida cada mes y d) la Compañía y Pemcorp se dividirán ciertos ingresos provenientes de la optimización de la cuenta diferida y la cuenta diferida de Pemcorp.

(b) *Contrato de Operación y Mantenimiento* - Suscrito el 19 de noviembre de 2015, entre las partes Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. y Wärtsilä de México, S.A. de C.V. El contrato tiene un plazo de 10 años o de 75,000 horas de arranque de los generadores y concluirá cuando ocurra cualquiera de los supuestos anteriores. En mayo de 2022, la compañía renegoció y celebró el nuevo Contrato de Operación y Mantenimiento con Wärtsilä. El nuevo Contrato de Operación y Mantenimiento tiene una vigencia inicial de 5 años contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo Contrato. El objeto del contrato es la operación y mantenimiento de la planta generadora Eléctrica Huinalá, la cual se encuentra ubicada en México en la ciudad de Monterrey, en Pesquería Nuevo León, dentro del parque Industrial Propark. La planta contiene 7 motores de18V50SG, los cuales

producen 139.6MW que funcionan a base de gas natural. Las obligaciones principales de Central Generadora Eléctrica Huinalá son las siguientes: Aprobar el presupuesto anual para la operación de la planta, el cual deberá de ser enviado por Wärtsilä para la revisión de Central Generadora Eléctrica Huinalá, pagarle a Wärtsilä una Cuota de movilización, cuota de explotación, costo reembolsable, gastos de emergencia y cualquier otro gasto en el que incurra Wärtsilä, deberá de otorgar una Carta de Crédito *Stand by* a favor de Wärtsilä durante el plazo del contrato, pagar cualquier impuesto que corresponda a las autoridades gubernamentales mexicanas y mantener todas las autorizaciones que sean necesarias para el buen funcionamiento de la planta.

(c) *Contrato de suministro de agua residual tratada para uso industrial* - Suscrito el 15 de abril de 2015 entre Servicios y Aguas de Monterrey, I.P.D. y Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V., para suministrar hasta 80 litros por segundo (equivalente a 210,240 metros cúbicos mensuales) de agua residual tratada para uso industrial en el proceso productivo de generación de energía eléctrica en la Central Generadora Eléctrica Huinalá a una tarifa de $9.00 (equivalente a USD 0.59) por metro cúbico que podrá ser ajustada de acuerdo a la normativa gubernamental vigente para este efecto. La vigencia de este contrato es de 20 años a partir de la fecha de suscripción de éste.

(d) *Contrato de servicio de drenaje para desalojo de volúmenes de agua provenientes de otras fuentes de abastecimiento independientes del agua potable* –Suscrito el día 22 de septiembre de 2017 entre las partes Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. y Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. El objeto del contrato es proporcionar a partir del límite hacia la vía pública del inmueble correspondiente y en el punto de conexión de la descarga y servicio de drenaje sanitario.

b) Contingencias

El 12 de junio de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la resolución RES/894/2020, emitida por la antigua Comisión Reguladora de Energía (“CRE”) y en términos de la cual se modifican los procedimientos para determinar las variables económicas requeridas para el cálculo de los cargos por servicios de transmisión en tensiones mayores a 69 KV, los cuales serían aplicados a partir del mes de julio de 2020 a los titulares de contratos de interconexión legados con centrales de generación de energía eléctrica con fuente convencional (la “RES/894/2020”).

El 6 de julio de 2020, Huinalá presentó una demanda de amparo en contra de la RES/894/ 2020 y, con fecha 6 de mayo de 2021, le fue otorgada una suspensión definitiva de la aplicación de la RES/894/2020, vigente por la duración del juicio de amparo que actualmente se encuentra en curso. Derivado de la suspensión obtenida, la Compañía está obligada a garantizar la diferencia en el pago de la tarifa de transmisión mes con mes. En seguimiento a lo anterior, el 28 de febrero de 2025, el Juzgado Primero de Distrito Materia Administrativa Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones con residencia en la Ciudad de México emitió una sentencia mediante la cual se le otorgó la Compañía un amparo contra la aplicación de la RES/894/2020. El 19 de marzo de 2025, la CRE presentó un recurso de revisión en contra de la sentencia antes mencionada. El 21 de agosto de 2025, el Primer Tribunal Colegiado de Circuito en Materia Administrativa Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones con residencia en la Ciudad de México remitió el asunto a

la Suprema Corte de Justicia de la Nación a efecto de resolver una cuestión de constitucionalidad no relacionada con lo planteado en el recurso de revisión presentado por la CRE. El 28 de enero de 2026, la Suprema Corte de Justicia de la Nación declaró la constitucionalidad de lo solicitado y remitió el asunto al Tribunal Colegiado para resolver sobre los temas planteados en el recurso de revisión planteado por la CRE.

A la fecha de emisión de los estados financieros la Suprema Corte de Justicia ha resuelto la aclaración sobre la inconstitucionalidad planteada por el Primer Tribunal Colegiado de Circuito en Materia Administrativa Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones con residencia en la Ciudad de México, los asesores legales de Huinala confían que dicho tribunal colegiado confirme la sentencia emitida por el Juzgado Primero de Distrito Materia Administrativa Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones con residencia en la Ciudad de México, como lo han hecho anteriormente con otros amparos presentados por generadores, declarando inconstitucional la resolución RES/894/2020 y por tanto dejando sin efecto el incremento de las tarifas de porteo. Se espera que el Tribunal Colegiado emita su sentencia en un plazo de 3 a 6 meses.

26. Eventos subsecuentes

El 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso y los vendedores de EDC y Huinalá acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones EDC Y Huinalá. El 30 de marzo de 2026, se pagó a los vendedores de EdC y Huinalá la cantidad de USD$32,633,763 dólares ($580,740,659 en pesos mexicanos). Por lo tanto, se realizó un ajuste en el pasivo contingente registrado en Huinalá por USD 5,833,897 al cierre del ejercicio 2025.

Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias
(Subsidiaria guatemalteca de Monarca Energy, S.A. de C.V.)

Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes

Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias
(Subsidiaria guatemalteca de Monarca Energy, S.A. de C.V.)
Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Tabla de Contenidos

Informe de los Auditores Independientes 1-3

Estados Financieros Consolidados Auditados:

Estados Consolidados de Situación Financiera 4
Estados Consolidados de Resultado Integral 5
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio 6
Estados Consolidados de Flujos Efectivo 7
Notas a los Estados Financieros Consolidados 8–39

Ernst & Young, S. A.
12 calle 2-25 zona 10, Edificio AVIA
Torre II Oficina 1701, Piso 17
Ciudad de Guatemala, Guatemala

Tel: +502 2461-3000
Fax: +502 2385 5951
www.ey.com/centroamerica

Shape the future
with confidence

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias ("la Compañía" o "el Grupo"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de la información sobre políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Bases para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección de *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética de Contadores Profesionales del Consejo Internacional de Normas de Ética para Contadores ("IESBA", por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Guatemala y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo sobre los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Grupo o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo.

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

Ernst & Young, S. A.
12 calle 2-25 zona 10, Edificio AVIA
Torre II Oficina 1701, Piso 17
Ciudad de Guatemala, Guatemala

Tel: +502 2461-3000
Fax: +502 2385 5951
www.ey.com/centroamerica

Shape the future
with confidence

A la Junta Directiva y Accionistas de
Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error significativo en los estados financieros consolidados, 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 un error significativo debido a fraude es más alto que en el caso de un error significativo debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.

- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Grupo no continúe como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros consolidados representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada con relación a la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Ernst & Young, S. A.
12 calle 2-25 zona 10, Edificio AVIA
Torre II Oficina 1701, Piso 17
Ciudad de Guatemala, Guatemala

Tel: +502 2461-3000
Fax: +502 2385 5951
www.ey.com/centroamerica

Shape the future
with confidence

A la Junta Directiva y Accionistas de
Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

ERNST & YOUNG S.A.
Ernst & Young, S.A.
Guatemala, 7 de abril de 2026

A-241-2026

Una firma miembro de Ernst & Young Global Limited

Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias
(Subsidiaria guatemalteca de Monarca Energy, S.A. de C.V.)
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras en dólares estadounidenses

	Notas	2025	2024
ACTIVOS			
Activo corriente:			
Efectivo	6	**$ 9,454,725**	$ 28,133,237
Cuentas por cobrar	7	**15,157,259**	17,099,527
Cuentas por cobrar de partes relacionadas	10	**10,344,711**	18,369,067
Anticipos		**2,585**	22,472
Impuestos por cobrar		**3,059**	-
Total activo corriente		**34,962,339**	63,624,303
Activo no corriente:			
Equipo de transmisión	8	**4,468,442**	5,271,907
Activos por derecho de uso	9	**826,093**	1,032,616
Contratos de cobertura con tasa de interés	12	**77,552**	891,692
Inversiones en asociadas	11	**1**	59,000,125
Otros activos financieros		**55,611**	1,942
Total activo no corriente		**5,427,699**	66,198,282
Total activos		**$ 40,390,038**	$ 129,822,585
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	**$ 6,729,806**	$ 5,946,670
Préstamos bancarios	13	**2,582,087**	1,853,247
Cuentas por pagar comerciales	14	**6,723**	1,294,943
Impuestos por pagar	15	**270,116**	424,416
Impuesto sobre la renta por pagar	18	**156,852**	703,040
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	9	**261,369**	225,182
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	16	**1,171,018**	709,428
Total pasivo corriente		**11,177,971**	11,156,926
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios a largo plazo	13	**30,317,776**	10,472,296
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	9	**1,016,484**	1,277,853
Impuesto sobre la renta diferido	18	**8,860**	105,936
Total pasivos no corrientes		**31,343,120**	11,856,085
Total pasivos		**42,521,091**	23,013,011
Patrimonio:			
Capital suscrito y pagado	17	**20,601,630**	20,601,630
Reserva legal	17	**5,202,535**	4,655,032
(Pérdidas) utilidades acumuladas	17	**(28,012,770)**	82,203,162
Otros resultados integrales		**77,552**	(650,250)
Total de patrimonio		**(2,131,053)**	106,809,574
Total de pasivos y patrimonio		**$ 40,390,038**	$ 129,822,585

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias
(Subsidiaria guatemalteca de Monarca Energy, S.A. de C.V.)
Estados Consolidados de Resultado Integral
Para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras en dólares estadounidenses

	Notas	2025	2024
Ingresos			
Ingresos de contratos con clientes	19	**$ 119,364,903**	$ 112,274,746
Costo de ventas	20	**(95,990,490)**	(77,517,210)
Utilidad bruta		**23,374,413**	34,757,536
Gastos generales y administrativos	21	**(986,867)**	(1,255,090)
Otros ingresos		**266,931**	551,853
Utilidad operativa		**22,654,477**	34,054,299
Ingresos financieros	22	**578,132**	608,294
Gastos financieros	23	**(4,979,495)**	(991,831)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		**18,253,114**	33,670,762
Impuesto sobre la renta	18	**(5,145,006)**	(8,286,266)
Resultado del período		**13,108,108**	25,384,496
Otro resultado integral			
Coberturas de flujos de efectivo	12	**727,802**	(214,510)
Resultado integral		**$ 13,835,910**	$ 25,169,986

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias
(Subsidiaria guatemalteca de Monarca Energy, S.A. de C.V.)
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
Para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras en dólares estadounidenses

	Notas	Capital social	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Otros resultados integrales	Total de patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2024		$ 20,601,630	$ 3,638,291	$ 57,835,407	$ (435,740)	$ 81,639,588
Resultado integral		-	-	25,384,496	-	25,384,496
Coberturas de flujo de efectivo		-	-	-	(214,510)	(214,510)
Traslado a la reserva legal	17	-	1,016,741	(1,016,741)	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2024		20,601,630	4,655,032	82,203,162	(650,250)	106,809,574
Resultado del período		**-**	**-**	**13,108,108**	**-**	**13,108,108**
Coberturas de flujo de efectivo		**-**	**-**	**-**	**727,802**	**727,802**
Cesión de inversión	11	**-**	**-**	**(57,607,412)**	**-**	**(57,607,412)**
Dividendos decretados	17	**-**	**-**	**(65,169,125)**	**-**	**(65,169,125)**
Traslado a la reserva legal	17	**-**	**547,503**	**(547,503)**	**-**	**-**
Saldos a 31 de diciembre de 2025		**$ 20,601,630**	**$ 5,202,535**	**$ (28,012,770)**	$ **77,552**	$ **(2,131,053)**

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias
(Subsidiaria guatemalteca de Monarca Energy, S.A. de C.V.)
Estados Consolidados de Flujos Efectivo
Para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras en dólares estadounidenses

	Notas		2025		2024
Flujos de efectivo de actividades operativas:					
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		**$**	**18,253,114**	$	33,670,762
Ajustes para conciliar las utilidades antes del impuesto sobre la renta con flujos de efectivo netos:					
Depreciación	8		**803,465**		804,143
Depreciación de activos por derecho de uso	9		**206,523**		206,523
Intereses de gastos por pasivos por arrendamiento	9		**112,141**		128,722
Intereses obtenidos	22		**(578,132)**		(608,294)
Gasto de intereses	23		**3,721,431**		846,388
			22,518,542		35,048,244
Cambios en el capital de trabajo:					
Disminución (aumento) en activos:					
Cuentas por cobrar			**1,942,268**		1,982,053
Cuentas por cobrar de partes relacionadas			**9,566,298**		(10,769,660)
Anticipos			**19,887**		(22,472)
Impuestos por cobrar			**(3,059)**		-
Otros activos financieros			**(53,671)**		4,808
(Disminución) aumento en pasivos:					
Cuentas por pagar a partes relacionadas			**783,136**		(560,814)
Cuentas por pagar comerciales			**(1,288,220)**		1,291,256
Impuestos por pagar			**(154,300)**		53,666
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar			**461,591**		(1,239,975)
Impuesto sobre la renta e impuesto de solidaridad pagados	18		**(5,788,270)**		(8,027,923)
Flujos de efectivo provistos por las actividades operativas			**28,004,202**		17,759,183
Flujos de efectivo de actividades de inversión					
Adiciones de equipo de transmisión	8		**-**		(87)
Flujos de efectivo utilizados en las actividades de inversión			**-**		(87)
Flujos de efectivo de actividades de financiación					
Amortizaciones de arrendamientos	9		**(337,323)**		(321,260)
Devolución de capital en inversión en relacionada	11		**1,392,713**		-
Préstamos obtenidos	13		**26,658,087**		-
Pagos de préstamos bancarios	13		**(6,083,767)**		(1,705,535)
Pago de dividendos	17		**(65,169,125)**		-
Intereses obtenidos de certificados y cuentas bancarias	22		**578,132**		608,294
Pago de intereses bancarios	23		**(3,721,431)**		(846,388)
Flujos de efectivo utilizados en las actividades de financiamiento			**(46,682,714)**		(2,264,889)
Aumento neto en efectivo			**(18,678,512)**		15,494,207
Efectivo al inicio del año			**28,133,237**		12,639,030
Efectivo al final del año	6	**$**	**9,454,725**	$	28,133,237
Transacciones que no requieren efectivo:					
Cesión de inversión	11	**$**	**57,607,412**	$	-
Reserva legal	17		**547,503**		1,016,741
		$	**58,154,915**	$	1,016,741

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados.

1. Información corporativa

Energía del Caribe, S.A., (el «Grupo» o la «Compañía») fue organizada según las leyes de la República de Guatemala el 25 de febrero de 2011 por un tiempo indefinido. La Compañía se dedica principalmente a producir y vender energía eléctrica generada por todo tipo de fuentes como la hidráulica, solar, nuclear y otras. La empresa se encuentra en la República de Guatemala, y sus oficinas principales están ubicadas en la 3ª Avenida Las Américas 8-42, Zona 13, Edificio América Diez, Oficina 905, Ciudad de Guatemala.

Al 31 de diciembre de 2025, los accionistas del Grupo son Monarca Energy SPV, S.A. de C.V. con una participación del 99.9954 % y Promotora Mexpac, S.A. de C.V. con una participación del 0.0046 %. Para el período del 2025, la controladora última del Grupo fue Xinfra FIBRA-E., entidad organizada y domiciliada en México.

Al 31 de diciembre de 2024, los accionistas del grupo eran Arroyo Netherlands IV B.V. con una participación del 99.9954 % y Arroyo Netherlands III B.V. con una participación del un 0.0046 %. Para el período del 2024, la controladora última del Grupo fue Arroyo Energy Investors Fund III GP, LLC., entidad organizada y domiciliada en Países Bajos.

Ni la Compañía ni su subsidiaria negocian ni están en el proceso de negociar su deuda ni instrumentos de patrimonio en un mercado público.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados por la Administración el 7 de abril de 2026. Dichos estados deben ser presentados a la Asambleas de Accionistas de la Compañía para su aprobación final. La Administración espera que sean aprobados sin cambios.

2. Base para la preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB en inglés).

2.2 Bases de evaluación y moneda de presentación

Los estados financieros consolidados de Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos elementos que se valoran utilizando los métodos de valoración descritos en la Nota 4. Dichos estados financieros consolidados se presentan en dólares estadounidenses.

2.3 Base de consolidación

Los estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluyen los estados financieros de Transformación de Energía Los Brillantes, S.A. y de Monarca Power, S.A. de C.V., entidades sobre las que ejerce control. El control se alcanza cuando la Compañía está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables obtenidos de su participación en participadas y pueden afectar dichos rendimientos mediante su poder sobre dichas participadas.

Cuando la Compañía no posee la mayoría de los derechos de voto, la misma determina si alguno de los siguientes factores existe para garantizar que tiene el poder sobre las participadas mediante:

- Un acuerdo contractual con otras partes con derecho de voto.
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- Posibles derechos de voto.

La empresa evalúa si controla una participada cuando los eventos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres factores de control mencionados anteriormente. Los estados financieros de las subsidiarias han sido consolidados desde la fecha de adquisición, la cual es la fecha cuando la Compañía obtiene el control. La Compañía seguirá incluyendo estos estados hasta la fecha cuando cese el control. Los activos, pasivos y resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado del resultado integral a partir de la fecha en la que la Compañía adquirió el control y hasta que dicho control cese.

Todos los saldos, transacciones, ingresos y gastos, ganancias y pérdidas de las transacciones resultantes de transacciones entre las compañías del Grupo han sido totalmente eliminados en el proceso de consolidación. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados a la misma fecha que los estados financieros consolidados de Energía del Caribe, S.A., mediante políticas contables congruentes.

Los cambios en la participación en una subsidiaria que no generen pérdidas de control se registran como una transacción de patrimonio.

3. Cambios en las políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2025 son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

Nuevas normas contables o enmiendas a las mismas, e interpretaciones a las normas
La Compañía aplicó por primera vez ciertas interpretaciones y enmiendas a normas que entraron a regir a partir del 1 de enero de 2025 (excepto que se indique otra fecha distinta). Estas interpretaciones y enmiendas, las cuales se resumen seguidamente, no tuvieron un impacto sobre los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

La Compañía no ha adoptado anticipadamente alguna otra norma, enmienda o interpretación que haya sido emitida y no haya entrado en vigencia.

Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad
En agosto de 2023, el Consejo emitió Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21), que especifica cómo debe evaluar una entidad si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio al contado cuando falta la intercambiabilidad.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros de la Compañía.

4. Resumen de las principales políticas contables

4.1 Moneda y transacciones en moneda extranjera

4.1.1 Moneda funcional y de presentación de los estados financieros consolidados

La moneda legal de Guatemala es el quetzal; no obstante, la Compañía adoptó el dólar estadounidense como la moneda funcional y de presentación de sus estados financieros ya que refleja de mejor manera los eventos y las transacciones que realiza. Adoptar el dólar estadounidense como moneda funcional se basa en el hecho de que los precios de venta de bienes y servicios se expresan y acuerdan en dicha moneda. Las compras de los bienes y servicios generados por las actividades operativas y de financiamiento se realizan en dólares. Los flujos de efectivo de las actividades operativas regulares se mantienen normalmente en dólares para su uso posterior en dicha moneda, así como los préstamos adquiridos y los aportes de los accionistas.

4.1.2 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera, es decir, cualquier moneda distinta de la moneda funcional, se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Al determinar la posición financiera y los resultados, la Compañía valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha determinación o valuación.

Las diferencias de cambio que puedan surgir de la aplicación de estos procedimientos se reconocen en los resultados del año en que ocurren. La información relativa a las regulaciones y tasas cambiarias está incluida en la nota 25.

4.2 Clasificación corriente y no corriente

Los activos y pasivos de la Compañía en el estado de situación financiera se basan en la clasificación corriente/no corriente.

Los activos se clasifican como corrientes cuando la Compañía espera realizarlos o tiene la intención de venderlos o consumirlos durante el ciclo operativo normal, cuando se mantienen principalmente para el comercio, cuando se espera realizarlos dentro de los 12 meses posteriores al período de presentación, y cuando son activos en efectivo o equivalente de efectivo a menos que se restrinja su intercambio o se utilice para cancelar un pasivo por al menos 12 meses después del período de presentación.

La Compañía clasifica sus otros activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la empresa espera liquidarlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene pasivos principalmente con fines de negociación; el pasivo debe liquidarse dentro de los 12 meses siguientes al cierre del período de reporte; o cuando la empresa no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos 12 meses después del cierre del período de reporte.

La Compañía clasifica los demás pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son clasificados por la empresa como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.

4.3 Efectivo

El efectivo consiste en efectivo en caja y depósitos bancarios. Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo presenta el efectivo neto de sobregiros bancarios si los hay.

4.4 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar al reconocimiento de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad.

La valuación de los instrumentos financieros de la Compañía se determina por medio del costo amortizado, según se define a continuación:

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

4.5 Activos financieros

4.5.1 Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

La Compañía clasifica inicialmente sus activos financieros al costo amortizado, considerando que es el método en el cual serán medidos posteriormente.

La clasificación de los activos financieros al reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual de dichos activos y del modelo de negocios que la Compañía utiliza para gestionarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción determinado bajo la NIIF 15.

Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros son designados al costo amortizado al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Medición subsecuente de los activos financieros

Después de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación para pérdidas crediticias. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los activos financieros son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. Los activos financieros de la Compañía medidos al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Deterioro de activos
La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros registrados al costo amortizado y mide la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial. Al respecto, si a la fecha del estado de situación financiera el riesgo crediticio del instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección del valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

La Compañía utiliza un método simplificado para el cálculo de pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar. Por esa razón, la Compañía no efectúa un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que en su lugar reconoce un ajuste basado en la experiencia de las pérdidas crediticias esperadas a la fecha de cada presentación de sus estados financieros consolidados. La Compañía ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

La Compañía considera que un activo financiero está en mora cuando los pagos contractuales tienen 90 días de vencimiento. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en mora cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras de crédito mantenidas por la Compañía. Un activo financiero se da de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

Baja de activos financieros
Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

4.6 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial
Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuentas por pagar comerciales, préstamos bancarios, cuentas por pagar a partes relacionadas. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de préstamos por pagar.

Medición subsecuente de los pasivos financieros
La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Cuentas por pagar comerciales, préstamos bancarios, cuentas por pagar a partes relacionadas, pasivos por arrendamiento financiero y otras cuentas por pagar
Después del reconocimiento inicial, los préstamos bancarios y cuentas por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

Baja de pasivos financieros
Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Compensación de instrumentos financieros
Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado de situación financiera si existe actualmente un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidarlos por el monto neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

4.7 Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

Reconocimiento inicial y medición posterior
El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados como los contratos *forward* para cubrirse de los riesgos de fluctuaciones en las tasas de interés con entidades financieras internacionales. Estos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable en la fecha de firma del contrato derivado y, posteriormente, se revalúan a valor razonable. Dichos instrumentos se registran como activos financieros cuando su valor razonable es positivo y como pasivos financieros, cuando su valor razonable es negativo.

El valor razonable de los contratos forward que cumplen con la definición de un instrumento derivado se registra y reconoce en el estado de cambios en el patrimonio como parte del patrimonio.

En virtud de la contabilidad de coberturas, la Compañía clasifica las coberturas según los siguientes parámetros:

Como coberturas de flujos de efectivo cuando se trata de la cobertura de la exposición a la variación de los flujos de efectivo que (i) se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo reconocido o una transacción altamente probable y (ii) que podría afectar los resultados del período.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo formalmente designa y documenta la relación de cobertura de la tasa de interés y la estrategia que se aplicará a dicha cobertura. Dicha designación incluye identificar el instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza de la partida que cubre el riesgo y cómo la entidad evaluará la efectividad del instrumento de cobertura al compensar la exposición a los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas partidas sean altamente efectivas al compensar los cambios en los flujos de efectivo y que se evalúen continuamente para determinar si han sido efectivos durante todo el período financiero en el que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen estrictamente los criterios de contabilidad de coberturas se registran como se indica a continuación:

Coberturas de flujos de efectivo
La parte efectiva de las ganancias o pérdidas de los instrumentos de cobertura se reconocen directamente en otro resultado integral como parte del resultado de la valoración de los instrumentos de cobertura de los flujos de efectivo. La parte no efectiva se reconoce inmediatamente en los resultados del período. La reserva por la valoración de los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo se ajusta para que sea igual a la cifra más baja de las ganancias o pérdidas de los instrumentos de cobertura y de los cambios acumulados en el valor razonable de la partida cubierta.

La Compañía asigna únicamente el elemento aplicable de los contratos a plazo como un instrumento de cobertura. El elemento a plazo se reconoce en otro resultado integral y se acumula en un componente de patrimonio separado bajo el costo de reserva para coberturas.

Los montos acumulados en otro resultado integral se contabilizan según la naturaleza de la transacción cubierta subyacente. Si la transacción cubierta se reconoce más adelante como una partida no financiera, el monto acumulado en el patrimonio se elimina del componente separado del patrimonio y se incluye en el costo inicial o en el valor en libros de los activos o pasivos cubiertos. Esto no es un ajuste de reclasificación y no se reconocerá en otro resultado integral para ese año. Asimismo, se aplicará cuando la transacción cubierta proyectada del activo o pasivo no financiero más tarde se convierta en un compromiso en firme al cual se le aplicará la contabilidad de coberturas de valor razonable.

Para las demás coberturas de flujos de efectivo, el monto acumulado en otro resultado integral se reclasifica en los resultados como un ajuste de reclasificación para el mismo período que cuando los flujos de efectivo cubiertos afectan los resultados.

4.8 Equipo de transmisión

Los equipos de transmisión contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiese. Estos costos incluyen el costo de reemplazar los componentes del equipo de transmisión cuando dicho costo se incurre y cumple con los criterios para su reconocimiento. Los desembolsos y la depreciación por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activos se reconocen como gastos en el año en el que se incurren.

La depreciación se calcula de forma lineal a lo largo de la vida útil estimada de cada tipo de activo. Cada año, la Administración revisa el valor residual de los activos por depreciar, la vida útil estimada y los métodos de depreciación, los cuales se ajustan cuando se considera pertinente al final de cada año financiero.

A continuación, se muestra un desglose de las vidas útiles estimadas:

	Vida útil estimada
Equipo de transmisión	12 a 15 años
Equipo de cómputo	3 años
Equipo y mobiliario	5 años

Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y posteriormente transferidos a las respectivas cuentas de activo al concluir las obras. Estas obras en proceso incluyen todos los desembolsos directamente relacionados con el diseño, desarrollo y construcción de inmuebles u otros, más los costos financieros imputables a la obra.

Un componente del equipo de transmisión se da de baja cuando se vende o cuando la empresa ya no espera beneficios futuros de su uso. Cualquier pérdida o ganancia por la disposición de un activo, calculado como la diferencia entre el valor neto en libros y el producto de la venta, se reconoce en los resultados del año en que se produce la transacción.

4.9 Deterioro de activos no financieros

El Grupo evalúa el valor en libros de sus activos no financieros en cada fecha de presentación para determinar las reducciones de valor cuando los hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no recuperarse. Si existe dicha indicación, y el valor en libros excede el valor recuperable, la Compañía mide los activos o unidades generadoras de efectivo a sus valores recuperables, definidos como el mayor del valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. Los ajustes resultantes son registrados en el año en que se determinan, excepto cuando las pérdidas por deterioro corresponden a activos revalorizados que luego se reconocen en otro resultado integral.

Para los activos no financieros, excepto la plusvalía, se realiza una evaluación en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna indicación de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existan o hayan disminuido. Si tal indicio existe, la Compañía reestima el valor recuperable del activo y, si es necesario, revierte la pérdida incrementando el activo hasta su nuevo valor recuperable, que no excederá del valor neto contable del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en el estado de resultados.

4.10 Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene una influencia significativa. Dicha influencia es el poder de intervenir en las decisiones sobre las políticas operativas y financieras de la participada, sin tener realmente el control o control conjunto de la misma. Las inversiones en asociadas se registran mediante el método de participación.

Bajo este método, estas inversiones se registran inicialmente al costo. Posteriormente, se reconocen los aumentos o disminuciones del valor en libros de la parte que corresponde a la Compañía en los resultados obtenidos por la participada después de la fecha de adquisición. Los dividendos recibidos de una asociada se acreditan al importe en libros de la inversión. Cuando se realizan ajustes necesarios para reconocer los cambios por los que ha pasado la participación proporcional en la asociada participada como resultado de los cambios en otros resultados integrales de dicha asociada, la Compañía reconoce dichos cambios en sus propios resultados integrales. Las ganancias y pérdidas no realizadas de transacciones entre la Compañía y la asociada se eliminan antes de reconocer la participación de la Compañía en los resultados de su asociada. La plusvalía adquirida y que se relaciona con una asociada se incluye en el valor en libros de la inversión y no se amortiza.

Después de haber aplicado el método de participación, cada año, la Compañía determina si es necesario reconocer alguna pérdida por deterioro que se relacione con la inversión neta en una asociada.

La fecha de los estados financieros de las asociadas y de los de la Compañía es la misma. Asimismo, las políticas contables que utilizan las asociadas coinciden con las de la Compañía en cuanto a la preparación de sus estados financieros.

La Compañía suspende la aplicación del método de participación a partir de la fecha en que cese de tener influencia significativa sobre su asociada y valúa la inversión a su valor razonable afectando los resultados del año.

4.11 Reorganizaciones intragrupo bajo control común

La Compañía reconoce que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no contienen una guía específica para el tratamiento contable de reorganizaciones intragrupo bajo control común en los estados financieros individuales.

En consecuencia, de conformidad con NIC 8 – Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, la Compañía ha desarrollado y aplica una política contable específica que resulta en información relevante, fiable y consistente con la sustancia económica de este tipo de transacciones.

Las transferencias de inversiones, activos o pasivos realizadas entre entidades que se encuentran bajo el mismo control último, y que forman parte de una reorganización intragrupo predeterminada, son evaluadas atendiendo a su sustancia económica, y no únicamente a su forma legal, de conformidad con el Marco Conceptual para la Información Financiera y NIC 1 – Presentación de Estados Financieros.

Cuando la Compañía concluye que una transacción intragrupo bajo control común:

No involucra contraprestación de mercado, no implica una redistribución real de riesgos y beneficios económicos, y no modifica la posición económica sustancial de la Compañía antes y después de la transacción, dicha transacción no es tratada como una venta, enajenación ni combinación de negocios, y no da lugar al reconocimiento de ingresos, gastos, ganancias o pérdidas en el estado de resultados. En estos casos, el efecto contable de la baja o transferencia de la inversión se reconoce directamente en el patrimonio, como una transacción de patrimonio, reflejando la naturaleza intragrupo de la operación.

En aquellos casos en que, como parte de la reorganización intragrupo, la Compañía reciba participaciones residuales que:

No otorguen control ni influencia significativa, carezcan de derechos económicos sustantivos, y no generen beneficios económicos futuros identificables, dichas participaciones son reconocidas a costo simbólico.

4.12 Provisiones

Se reconoce una provisión cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera una salida de recursos que contengan beneficios económicos para saldar la obligación y se puede realizar una estimación confiable del monto de la obligación. El monto registrado como provisiones se evalúa periódicamente y los ajustes necesarios se registran en los resultados del año.

Cuando el efecto financiero de descontar los montos de las provisiones es importante, estos montos se descuentan al valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar las respectivas obligaciones, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje adecuadamente el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación.

4.13 Arrendamientos

Al inicio del contrato, la Compañía evalúa si el mismo es o contiene un arrendamiento, es decir, si el contrato incluye el derecho de controlar el uso de un activo identificado durante un período a cambio de una contraprestación económica.

4.13.1 Calidad de arrendataria

El Grupo aplica un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto para los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. El Grupo reconoce los pasivos por arrendamiento para pagar los arrendamientos y derechos de utilizar activos subyacentes.

Activos por derecho de uso

El Grupo reconoce los activos por derecho de uso a partir de la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo menos cualquier depreciación acumulada y pérdida por deterioro. Los mismos son ajustados por el monto de los pasivos por arrendamiento, los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados para cualquier medición de pasivos por arrendamiento nuevos. El costo de los activos por derecho de uso antes de la fecha de inicio, menos los pagos de arrendamiento recibidos, se deprecia mediante el método de línea recta durante el plazo más corto entre el término del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos, de la siguiente manera:

- Bienes inmuebles: 15 años

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al Grupo al final del plazo del arrendamiento y el costo muestra una opción de compra, la depreciación se calcula durante la vida útil estimada del activo.

Pasivos por arrendamiento

A la fecha del comienzo del arrendamiento, el Grupo reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento a realizarse durante el plazo del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento incluyen los pagos fijos menos los incentivos de arrendamiento por recibir, los pagos por arrendamientos variables menos los incentivos de arrendamiento por recibir, los pagos por arrendamientos variables que dependen de una tasa y los montos por pagar bajo un valor residual de garantía. Asimismo, incluyen el precio de opción de compra que es razonablemente cierto que será ejercido por el Grupo y los pagos de multas por pagar para cancelar el arrendamiento (si el plazo de arrendamiento muestra que el Grupo ejecuta la opción de cancelación). Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa se reconocen como gastos (a menos que se incurran para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que activa el pago.

A la hora de calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, la Compañía usa la tasa pasiva incremental a la fecha de comienzo del arrendamiento porque la tasa de interés implícita dentro del arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto de las obligaciones por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento es valorado si hubiere una modificación, un cambio en el plazo de arrendamiento, un cambio en los pagos fijos (por ej., cambios a pagos futuros que resultan de un cambio en el índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos) o un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos para activos de bajo valor
El Grupo aplica la exención para reconocer los arrendamientos a corto plazo en el arrendamiento a corto plazo de la maquinaria y el equipo (es decir, los arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos a partir de la fecha de inicio y que no incluyen una opción de compra). También, aplica el arrendamiento a las exenciones de reconocimiento para los activos de bajo valor sobre el arrendamiento del equipo de oficina de bajo valor. Los pagos de arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de bajo valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.14 Reconocimiento de ingresos

4.14.1 Ingresos de contratos con clientes
Los ingresos de contratos con clientes se reconocen cuando el control de los bienes y servicios se ha transferido al cliente por un monto que refleja la consideración a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

4.14.2 Ingresos por intereses
Los ingresos derivados de instrumentos financieros se reconocen en relación con el tiempo transcurrido, calculado sobre los saldos mensuales promedio del principal invertido, aplicando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses se incluyen en los ingresos financieros del estado de resultados.

4.15 Costos financieros
El Grupo capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción o instalación de un activo que necesariamente toma un período sustancial para estar listo para su uso o venta prevista como parte del costo del activo correspondiente. Los costos de financiamiento incluyen intereses, diferencias de cambio y otros costos de endeudamiento. Los costos de financiamiento que no cumplen con los criterios para su capitalización se registran en el ingreso del año en el que se incurren.

4.16 Impuestos

4.16.1 Impuesto sobre la renta corriente
El Grupo calcula el impuesto a la renta corriente aplicando al impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes. El impuesto corriente del período actual y anterior se reconoce como un pasivo siempre y cuando no se liquide.

Si el monto ya pagado que corresponde al período actual y anterior excede el monto a pagar para esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

El Grupo reconoce el impuesto sobre la renta relacionado con los elementos de otros resultados integrales fuera del estado de resultados y lo reconoce en el estado de resultado integral.

4.16.2 Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se determina al aplicar el método de pasivos a todas las diferencias temporales que existen entre el activo, los pasivos, y la base tributaria neto del patrimonio y los montos registrados para propósitos financieros a la fecha del estado de situación financiera. El impuesto diferido se calcula utilizando la tasa impositive que se espera aplicar en el período en que el activo será realizado o el pasivo liquidado. Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

El valor en libros de un activo por impuesto diferido se revisa a la fecha de cada estado de situación financiera. La Compañía reduce el saldo de los activos por impuesto diferido en la medida en que considere que no tendrá suficientes utilidades imponibles en el futuro para cargar todos o parte de los beneficios del activo por impuesto diferido. Asimismo, a la fecha de cierre de cada periodo financiero, la Compañía reconsidera los activos por impuestos diferidos que no había reconocido previamente.

El Grupo reconoce el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre la renta diferido relacionados con los componentes de otros resultados integrales.

Asimismo, el Grupo compensa sus activos por impuesto diferido y corriente con sus pasivos por impuesto diferido y corriente, respectivamente, cuando tiene un derecho exigible legal de compensar los montos reconocidos ante la misma autoridad fiscal y cuando tiene la intención de liquidarlos por el monto neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo de manera simultánea.

4.16.3 Impuesto al valor agregado

Los ingresos por ventas se registran netos del impuesto al valor agregado, y se reconoce un pasivo en el estado de situación financiera para el monto del impuesto al valor agregado relacionado. Los gastos y la adquisición de activos son registrados por la Compañía por los importes netos del impuesto al valor agregado si tales impuestos son acreditados a favor de la Compañía por las autoridades fiscales, reconociendo entonces el importe acumulado por cobrar en el estado de situación financiera. En aquellos casos en donde el impuesto al valor agregado no es acreditable, la Compañía lo incluye como parte del gasto o del activo, según corresponda.

4.17 Juicios, supuestos y estimaciones contables significativas

La preparación de los estados financieros consolidados del Grupo requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de los ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de los pasivos contingentes. No obstante, la incertidumbre acerca de dichos juicios, estimaciones y supuestos podría causar situaciones que requieran ajustes de importancia relativa en los activos y pasivos reportados en períodos futuros.

Al aplicar las políticas contables, el Grupo toma en cuenta los siguiente juicios, estimaciones o supuestos relevantes:

Estimación de pérdidas crediticias esperadas

El Grupo utiliza un modelo histórico para establecer las pérdidas crediticias esperadas para las cuentas por cobrar comerciales. Las tasas de provisión se basan en los patrones históricos de pérdidas. Además, la compañía realiza una estimación específica para los clientes que tienen alto riesgo crediticio debido a eventos pasados.

Determinación del plazo del arrendamiento en contratos con opciones de renovación y terminación.
El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable del mismo, junto con cualquier período cubierto por una opción para prorrogar el arrendamiento (si es razonablemente seguro que se va a ejecutar) o por cualquier otro periodo cubierto por una opción de rescisión del arrendamiento (si es razonablemente seguro que no se va a ejecutar).

Arrendamientos - Estimación de la tasa de endeudamiento incremental
La Compañía no puede determinar fácilmente la tasa de interés implícita en el arrendamiento, por lo que utiliza su tasa de endeudamiento incremental (IBR en inglés) para medir los pasivos por arrendamiento. La IBR (tasa de interés incremental de endeudamiento) es la tasa de interés que la empresa tendría que pagar para solicitar un préstamo por un plazo similar y con un valor similar, para obtener un activo de valor similar al del activo por derecho de uso, en un entorno económico similar. Por ende, la IBR muestra el monto que la Compañía debe pagar, la medición que necesita hacer cuando no hay tasas observables disponibles, o cuando deben ajustarse para reflejar los términos y condiciones del arrendamiento (por ejemplo, cuando los arrendamientos no están en la moneda funcional de la subsidiaria).

Asimismo, la Compañía calcula la IBR mediante datos observables (como las tasas de interés del mercado) cuando están disponibles y requiere hacer ciertas estimaciones específicas de la entidad.

Deterioro de activos no financieros
El Grupo estima que no existen indicadores de deterioro de ninguno de sus activos no financieros a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados. Asimismo, se evalúan otros activos no financieros para verificar si existe deterioro cuando hay indicadores de que los valores registrados no se podrán recuperar.

5. Normas, enmiendas o interpretaciones emitidas que aún no han entrado en vigencia

Las nuevas o modificadas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia al 31 de diciembre de 2025 se describen seguidamente. La Compañía pretende adoptar estas normas e interpretaciones, en tanto sean aplicables a su actividad, cuando entren en vigor. Se espera que las nuevas normas o enmiendas no tengan un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, su desempeño y/o divulgaciones.

- NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros (vigente a partir del 1 de enero de 2027; se permite su adopción anticipada y debe revelarse).

- NIIF 19 - Subsidiarias sin responsabilidad pública: divulgaciones (vigente a partir del 1 de enero de 2027; se permite su aprobación anticipada).

- Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigentes a partir del 1 de enero de 2026, se permite su adopción anticipada).

- Contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza – Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigente a partir del 1 de enero de 2026, se permite su adopción anticipada).

6. Efectivo

A continuación, se presenta un resumen del efectivo al 31 de diciembre:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Efectivo en bancos y caja chica:		
En dólares estadounidenses	**$ 9,419,878**	$ 28,078,156
En quetzales	**34,236**	55,081
En pesos mexicanos	**611**	-
	$ 9,454,725	$ 28,133,237

El efectivo depositado en cuentas bancarias genera intereses basados en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían restricciones de uso sobre el efectivo.

7. Cuentas por cobrar

A continuación, se presenta un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Cuentas por cobrar comerciales	**$ 14,828,462**	$ 16,637,879
Otras cuentas por cobrar	**328,797**	461,648
	$ 15,157,259	$ 17,099,527

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se extienden hasta 30 días a partir de la fecha de emisión de las facturas correspondientes, no están sujetos a ningún descuento por pago anticipado, no generan intereses excepto por cargos por mora, y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros consolidados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, realizamos un análisis de las pérdidas crediticias esperadas en los activos contractuales y, como resultado, no fue necesario registrar ninguna estimación por dichas pérdidas.

A continuación, se presenta la información sobre la exposición al riesgo crediticio para las cuentas por cobrar comerciales: y los activos contractuales que utilizan una matriz de estimación aprobada:

		Cuentas por cobrar comerciales			
31 de diciembre de 2025	Activos contractuales	Corriente	Menos de 30 días	De 31 a 60 días	Total
Cantidad de activos evaluados	**$ 14,828,462**	**$ 6,029,753**	**$ 8,798,709**	**$ -**	**$ 14,828,462**
Tasa de pérdidas crediticias esperadas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pérdidas crediticias esperadas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	$ 14,828,462	**$ 6,029,753**	**$ 8,798,709**	**$ -**	**$ 14,828,462**

		Cuentas por cobrar comerciales			
31 de diciembre de 2024	Activos contractuales	Corriente	Menos de 30 días	De 31 a 60 días	Total
Cantidad de activos evaluados	$ 16,637,879	$ 7,530,473	$ 9,107,406	$ -	$ 16,637,879
Tasa de pérdidas crediticias esperadas	-	-	-	-	-
Pérdidas crediticias esperadas	-	-	-	-	-
	$ 16,637,879	$ 7,530,473	$ 9,107,406	$ -	$ 16,637,879

8. Equipo de transmisión

El siguiente es el resumen de la actividad del equipo de transmisión al 31 de diciembre de 2024:

	Equipo de transmisión	Equipo de cómputo	Mobiliario y equipo	Total
Costo:				
Saldos a 1 de enero de 2025	**$** 11,995,129	$ 6,850	$ 9,401	$ 12,011,380
Adiciones	**-**	**-**	**-**	**-**
Retiros	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldos a 31 de diciembre de 2025	**$ 11,995,129**	**$ 6,850**	**$ 9,401**	**$ 12,011,380**
Depreciación acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2025	**$** (6,726,320)	$ (5,702)	$ (7,451)	$ (6,739,473)
Adiciones (nota 20)	**(801,012)**	**(983)**	**(1,470)**	**(803,465)**
Retiros	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldos a 31 de diciembre de 2025	**$ (7,527,332)**	**$ (6,685)**	**$ (8,921)**	**$ (7,542,938)**
Importe en libros neto:				
Al 31 de diciembre de 2025	**$ 4,467,797**	**$ 165**	**$ 480**	**$ 4,468,442**
Al 1 de enero de 2025	**$ 5,268,809**	**$ 1,148**	**$ 1,950**	**$ 5,271,907**

El siguiente es el resumen de la actividad del equipo de transmisión al 31 de diciembre de 2024:

	Equipo de transmisión	Equipo de cómputo	Mobiliario y equipo	Total
Costo:				
Saldos a 1 de enero de 2024	$ 11,995,129	$ 6,763	$ 9,401	$ 12,011,293
Adiciones	-	87	-	87
Retiros	-	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2024	$ 11,995,129	$ 6,850	$ 9,401	$ 12,011,380
Depreciación acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2024	$ (5,925,308)	$ (4,503)	$ (5,519)	$ (5,935,330)
Adiciones (nota 20)	(801,012)	(1,199)	(1,932)	(804,143)
Retiros	-	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2024	$ (6,726,320)	$ (5,702)	$ (7,451)	$ (6,739,473)
Importe en libros neto:				
Al 31 de diciembre de 2024	$ 5,268,809	$ 1,148	$ 1,950	$ 5,271,907
Al 1 de enero de 2024	$ 6,069,821	$ 2,260	$ 3,882	$ 6,075,963

9. Arrendamientos

El Grupo ha firmado un acuerdo de arrendamiento con la Instituto Nacional de Electrificación de Guatemala (INDE) para la propiedad que utiliza para sus operaciones. Este acuerdo tiene un plazo de 15 años. Las obligaciones de la Compañía en virtud del arrendamiento están garantizadas por el título del arrendador sobre el activo arrendado. La Compañía tiene restricciones sobre los activos arrendados bajo subarrendamiento.

A continuación, se presentan los valores en libros de los activos por derecho de uso reconocidos y los movimientos anuales:

	2025
Saldo al 1 de enero de 2025	**$ 1,032,616**
Menos: depreciación (nota 20)	**(206,523)**
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**$ 826,093**

	2024
Saldo al 1 de enero de 2024	$ 1,239,139
Menos: depreciación (nota 20)	(206,523)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	$ 1,032,616

A continuación, se presentan los montos en libros de los pasivos por arrendamiento y los movimientos de cada año:

		2025
Saldos a 1 de enero de 2025	**$**	**1,503,035**
Intereses sobre pasivos por arrendamiento (nota 23)		**112,141**
Pagos de arrendamientos		**(337,323)**
Saldo al final del año		**1,277,853**
Menos: vencimientos de un año o menos		**(261,369)**
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	**$**	**1,016,484**

		2024
Saldos a 1 de enero de 2024	$	1,695,573
Intereses sobre pasivos por arrendamiento (nota 23)		128,722
Pagos de arrendamientos		(321,260)
Saldo al final del año		1,503,035
Menos: vencimientos de un año o menos		(225,182)
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	$	1,277,853

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

El desglose de los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas es el siguiente:

	País	Relación	31 de diciembre **2025**	31 de diciembre 2024
Cuentas por cobrar:				
Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. De R.L. De C.V.	México	Relacionada	**$ 10,344,711**	$ 18,369,067
			$ 10,344,711	$ 18,369,067
Inversiones en asociadas:				
Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. De R.L. De C.V. (nota 11)	México	Relacionada	**$ 1**	$ 59,000,125

	País	Relación	31 de diciembre **2025**	31 de diciembre 2024
Cuentas por pagar:				
Central Generadora Eléctrica Huinalá S. de R. L. de C.V.	México	Relacionada	**$ 6,729,806**	$ 5,946,670

A continuación, se presenta un desglose de las transacciones con partes relacionadas:

	Relación	Relación	Año terminado el 31 de diciembre **2025**	2024
Ingresos:				
Servicios de administración Stream Asset Management SAPI de C.V. (a)	México	Relacionada	**$ -**	$ 548,340

a) Para el año 2025 la compañía dejo de ser relacionada.

	Relación	Relación	Año terminado el 31 de diciembre **2025**	2024
Costos:				
Compra de electricidad y energía a Central Generadora Eléctrica Huinalá S. de R. L. de C.V.	México	Relacionada	**$ 90,202,272**	$ 68,674,669

	Relación	Relación	Año terminado el 31 de diciembre **2025**	2024
Gastos:				
Gastos financieros Arroyo Netherlands IV B.V.I. a)	Países Bajos	Relacionada	**$ -**	$ 16,721

a) Para 2025, la compañía dejo de ser relacionada.

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas
Las compras de bienes y servicios entre partes relacionadas se llevan a cabo en los precios que las partes acordaron previamente. Las cuentas por pagar a partes relacionadas no tienen garantía, no generan ningún interés y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a partes relacionadas se extienden hasta 45 días a partir de las fechas de emisión de las facturas correspondientes, no están sujetos a ningún descuento por pago anticipado y son exigibles o pagaderos en la moneda funcional de los estados financieros consolidados.

11. Inversiones en asociadas

A continuación, se presenta el movimiento efectuado durante en la inversión:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Inversión al inicio del año	**$ 59,000,125**	$ 59,000,125
(-) Devolución de capital a la compañía	**(1,392,713)**	-
(-) Baja por cesión de inversión a)	**(57,607,412)**	-
(+) Devolución de la inversión con una participación menor	**1**	-
Inversión al final del año	**$ 1**	$ 59,000,125

a) Baja por cesión de inversión:

Hasta el 5 de junio de 2025, la Compañía mantenía una participación accionaria del 32% en Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V., la cual era considerada una inversión en asociada y era contabilizada conforme al método de participación.

El 5 de junio de 2025, Energía del Caribe, S.A. cedió la totalidad de su participación del 32% en Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. a una entidad del mismo grupo económico, la cual se encuentra bajo el mismo control último que la Compañía. Dicha transferencia formó parte de una reorganización estructural intragrupo predeterminada, realizada sin contraprestación de mercado y sin negociación independiente, y no implicó una redistribución real de riesgos ni beneficios económicos para la Compañía.

La Administración evaluó la sustancia económica de la secuencia completa de transacciones y concluyó que:

- La Compañía actuó como una entidad de paso dentro de la reorganización intragrupo.
- La posición económica de la Compañía antes y después de la reorganización es sustancialmente equivalente.
- La operación no constituye una enajenación económica real, ni un evento generador de resultados conforme al Marco Conceptual de las Normas de Contabilidad NIIF.

En consecuencia, la baja contable de la inversión no fue tratada como una venta, ni dio lugar al reconocimiento de ganancia o pérdida en el estado de resultados. El efecto de la transacción fue reconocido directamente en el patrimonio, al tratarse de una transacción entre entidades bajo control común, de conformidad con una política contable desarrollada conforme a NIC 8, ante la ausencia de guía específica en las NIIF para este tipo de operaciones en estados financieros individuales.

La participación residual de US$1 (equivalente al 0.0000000005%) recibida por la Compañía como parte de la misma reorganización carece de derechos económicos sustantivos, no otorga control ni influencia significativa, y no genera beneficios económicos futuros identificables. En consecuencia, dicha participación fue reconocida contablemente a su valor nominal (costó).

Juicio Significativo de la Administración:

La determinación de que la cesión de la inversión en Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. de C.V. no constituye una venta ni un evento generador de resultados, sino una reorganización intragrupo bajo control común requirió el ejercicio de juicio significativo por parte de la Administración, particularmente en la evaluación de la sustancia económica de la transacción y en la definición de la política contable aplicable en los estados financieros individuales.

12. Contratos de cobertura con tasa de interés

A continuación, se presenta un resumen de los contratos de cobertura de tasa de interés:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Contratos de cobertura con tasa de interés	**$ 77,552**	$ 891,692

El Grupo está expuesto al riesgo debido a la variabilidad de la tasa de interés en las instituciones financieras internacionales con respecto al Financiamiento Nocturno Asegurado en USD, por lo que su política es utilizar instrumentos financieros de cobertura que le permitan gestionar dicho riesgo.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo posee dos contratos de swap con Deutsche Bank AG. En marzo de 2025 adicionó un contrato de swap con Deutsche Bank AG a su contrato único que se tenía en 2024. El swap de tasa de interés tiene como finalidad de cubrir los flujos de efectivo generados por la deuda contraída para cubrir su exposición a la tasa de interés variable en el préstamo sindicado (notas 13 y 23).

El primer contrato entró en vigor el 20 de marzo de 2020, la última modificación a este contrato fue realizada en 2025, sin afectar la economía del swap, el contrato inicio el 19 de marzo de 2020 y finaliza el 31 de diciembre 2029. Según el contrato de swap, el Grupo recibirá una tasa SOFR de la contraparte y pagará intereses a la misma contraparte a una tasa fija del 0.6565% sobre los montos cubiertos.

El segundo contrato entró en vigor el 19 de marzo de 2025 y finaliza el 31 de diciembre de 2030. Según el contrato de swap, el Grupo recibirá una tasa SOFR de la contraparte y pagará intereses a la misma contraparte a una tasa fija del 3.97% sobre los montos cubiertos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo realizó una evaluación de coberturas en la que estableció que la cobertura de flujos de efectivo se contabilizará para que el componente separado del patrimonio, asociado con la partida de cobertura, se ajuste para que sea el monto más bajo del resultado acumulado del instrumento de cobertura debido a su inicio y el cambio acumulativo del valor presente desde el inicio de la cobertura. La parte de las ganancias o pérdidas sobre el instrumento de cobertura la cual se ha determinado como una cobertura efectiva se reconocerá en otros resultados integrales. Las ganancias o pérdidas restantes sobre el instrumento de cobertura se consideran una ineficacia de cobertura que se reconocerá en los resultados.

El impacto del instrumento de cobertura en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Importe en libros	Partida en el estado de situación financiera	Cambio en el valor razonable utilizado para medición
Permutas de tasa de interés	$ **77,552**	Contratos de cobertura con tasa de interés	-

El impacto del instrumento cubierto sobre los estados financieros consolidados de resultado integral al 31 de diciembre:

	Año terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Coberturas de flujos de efectivo	**$ 727,802**	$ (214,510)

El Grupo ha establecido un índice de cobertura de 1:1 ya que el riesgo subyacente del instrumento de cobertura es idéntico al componente del riesgo cubierto.

Las principales características del primer contrato de canje son las siguientes:

Generales

Moneda de pago	US$
Plazos:	
Fecha de la transacción	20 de marzo de 2020
Fecha efectiva	31 de marzo de 2020
Fecha de vencimiento	31 de diciembre de 2029
Monto fijo:	
Contraparte:	Deutsche Bank AG
Fechas de pago:	El último día de cada marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, comenzando el 30 de junio de 2023, hasta e incluyendo la Fecha de Finalización.
Interés fijo	0.6565%

Monto variable:

Pagador	Deutsche Bank AG
Fechas de pago:	Cada trimestre, iniciando en marzo de 2020 y hasta su vencimiento
Opción del interés variable	Tasa de Financiamiento Nocturno Asegurado en USD
Vencimiento definido	3 meses
Fechas de reajustes	Primer día de cada período de cálculo

Las principales características del segundo contrato de canje son las siguientes:

Generales	
Moneda de pago	US$
Plazos:	
Fecha de la transacción	19 de marzo de 2025
Fecha efectiva	20 de marzo de 2025
Fecha de vencimiento	31 de marzo de 2030
Monto fijo:	
Contraparte:	Deutsche Bank AG
Fechas de pago:	El último día de cada marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, comenzando el 20 de marzo de 2025, hasta e incluyendo la fecha de finalización.
Interés fijo	3.97%

Monto variable:	
Pagador	Deutsche Bank AG
Fechas de pago:	Cada trimestre, iniciando el 31 marzo de 2025 y hasta su vencimiento
Opción del interés variable	Tasa de Financiamiento Nocturno Asegurado en USD
Vencimiento definido	3 meses
Fechas de reajustes	Primer día de cada período de cálculo

13. Préstamos bancarios

A continuación, se presenta un resumen de los préstamos bancarios al 31 de diciembre:

	Tasa de interés	Vencimientos	Garantías	31 de diciembre **2025**	2024
En dólares estadounidenses					
Fideicomiso de Deutsche Bank	3 meses SOFR + 400 pb	29 de marzo de 2030	Participación de la Compañía	**$ 32,899,863**	$ 12,325,543
Menos - Vencimientos Un año o menos				**(2,582,087)**	(1,853,247)
Préstamos bancarios a largo plazo				**$ 30,317,776**	$ 10,472,296

El siguiente es el movimiento anual de los préstamos por pagar:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Saldo al inicio del año	**$ 12,325,543**	$ 14,031,079
Aumento	**26,658,087**	-
Pagos realizados durante el año	**(6,083,767)**	(1,705,536)
Saldo al final del año	**$ 32,899,863**	$ 12,325,543

El siguiente es el resumen de los plazos de vencimiento de los préstamos bancarios:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Al 31 de diciembre de 2025	**$ -**	**$** 1,853,248
Al 31 de diciembre de 2026	**2,582,087**	2,007,050
Al 31 de diciembre de 2027	**2,597,549**	8,465,245
Al 31 de diciembre de 2028	**2,798,550**	-
Al 31 de diciembre de 2029	**3,076,858**	-
Al 29 de marzo de 2030	**21,844,819**	-
	$ 32,899,863	$ 12,325,543

14. Cuentas por pagar comerciales

A continuación, se presenta un resumen de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Proveedores	**$ 6,723**	$ 1,294,943

Los plazos de vencimiento para las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días a partir de la fecha de emisión de los documentos o facturas correspondientes, no están sujetos a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses, excepto por cargos por mora, y son pagaderos en la moneda funcional de los estados financieros, excepto por US$6,335 en 2024 (2024: US$19,157), los cuales son pagaderos en monedas diferentes a la moneda funcional.

15. Impuestos por pagar

A continuación, se presenta un resumen de los impuestos por pagar:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Impuesto al valor agregado	**$ 263,917**	$ 405,259
Retenciones por pagar	**6,199**	19,157
	$ 270,116	$ 424,416

16. Gastos acumulados y otras cuentas por pagar

	Año terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Provisión para compra de energía	**$ 1,137,107**	$ -
Provisión para gastos de peaje	**-**	545,862
Provisión para gastos de nómina	**33,876**	118,876
Otras provisiones	**35**	44,690
	$ 1,171,018	$ 709,428

17. Patrimonio

Capital suscrito y pagado
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital pagado y suscrito asciende a Q162,940,415, el cual es equivalente a US$20,601,630 y está representado por 162,940,415 acciones ordinarias y nominales, con un valor nominal de Q1 cada una, lo cual equivale a US$0.126465872.

Reserva legal
Según los Artículos 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala, todas las compañías deben separar al menos un 5% de sus utilidades netas anuales para formar la reserva legal. Dicha reserva no puede distribuirse de ninguna forma entre los accionistas hasta que la Compañía se liquide. No obstante, puede capitalizarse cuando se supera el quince por ciento (15%) del capital al final del año anterior, sin dejar de separar el cinco por ciento (5%) anual que se mencionó anteriormente. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía tiene una reserva legal de US$5,202,535 y US$4,655,032, respectivamente.

Dividendos decretados
Durante el periodo 2025 la Asamblea de Accionistas mediante actas número: 05-2025 y 10-2025 de la compañía aprobó el pago de dividendos a los accionistas. El monto total de dividendos decretados fue de $65,169,125.

Pérdidas acumuladas
Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por $28,012,770 (2024: Utilidades acumuladas $82,203,162).

La Compañía ha contado y contará en el futuro previsible con el apoyo financiero de sus accionistas para continuar sus operaciones con normalidad. La Compañía ha preparado sus estados financieros sobre la base de negocio en marcha

18. Impuesto sobre la renta

La Compañía y su subsidiaria son contribuyentes tributarias, por lo que cada año deben preparar y presentar las declaraciones de renta correspondientes a las autoridades fiscales. La tasa impositiva efectiva para los años fiscales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue del 25%.

Los componentes del impuesto sobre la renta divulgados en el estado de resultado integral son los siguientes:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Impuesto sobre la renta corriente	**$ 5,242,082**	$ 8,332,417
Reconocimiento y reversión de las diferencias temporales	**(97,076)**	(46,151)
	$ 5,145,006	$ 8,286,266

A continuación, se presenta la conciliación entre el gasto por impuesto y el resultado contable multiplicado por la tasa del impuesto a una tasa del 25%:

	Año terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	**$ 18,253,114**	$ 33,670,762
Impuesto a tasa nominal	**4,563,279**	8,417,691
Gastos no deducibles	**1,476,783**	1,189,325
Exención de impuestos	**-**	(73,849)
Ingresos que tributan a tasas diferentes	**(895,056)**	(1,246,901)
A la tasa efectiva del impuesto a las ganancias del 28.1% (2024: 24.6%)	**$ 5,145,006**	$ 8,286,266

El movimiento anual de los pasivos por impuestos sobre la renta se presenta a continuación:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Impuesto sobre la renta por pagar al inicio del año	**$ (703,040)**	$ (398,546)
Más: Impuesto sobre la renta corriente	**(5,242,082)**	(8,332,417)
Menos: Créditos fiscales del año	**-**	-
Menos: Impuesto sobre la renta e impuesto solidario pagados	**5,788,270**	8,027,923
Impuesto sobre la renta por pagar al final del año	**$ (156,852)**	$ (703,040)

El impuesto solidario puede deducirse del impuesto sobre la renta hasta que venza durante tres años calendario, inmediatamente después de la fecha de su generación. Esta deducción puede aplicarse tanto contra el monto trimestral por pagar como contra el pago anual determinado. Los saldos pendientes no compensados contra el impuesto sobre la renta durante este período se reconocen como un gasto y se deducen para propósitos del impuesto sobre la renta en la declaración de impuestos anual después de que el período de tres años calendario mencionado anteriormente haya expirado.

Según las leyes tributarias actuales, las declaraciones de impuestos del Grupo están abiertas a ser revisadas por las autoridades fiscales por un período de cuatro años a partir de la fecha en la que se presentan. Dichas declaraciones por los años terminados el 31 de diciembre del 2025, 2024, 2023 y 2022 no han estado sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales y el Grupo desconoce si habrá alguna revisión fiscal en proceso.

A continuación, se presente el movimiento anual del pasivo por impuesto corriente:

	2025	2024
Pasivos por impuesto diferido netos al inicio del año	**$ 105,936**	$ 152,087
El gasto por impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados integral	**(97,076)**	(46,151)
Pasivos por impuesto diferido netos al final del año	**$ 8,860**	$ 105,936

Los siguientes son los componentes de los pasivos por impuesto diferido:

	Estados consolidados de situación financiera 31 de diciembre		Estado consolidado de resultados Año terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024	**2025**	2024
Activos por impuestos diferidos:				
Arrendamiento	**$ 112,940**	$ 117,605	$ (4,665)	$ 3,496
Cuentas por pagar	**11,503**	-	11,503	(265)
Pasivos por impuesto diferido				
Depreciación y amortización	**(111,694)**	(132,852)	21,158	22,988
Efecto de diferencias cambiarias	**(414)**	(1,519)	1,105	(1,519)
Instrumentos financieros	**(21,195)**	(89,170)	67,975	21,451
Activos y pasivos por impuestos sobre la renta diferidos, netos	**$ (8,860)**	$ (105,936)		
Ingresos (gasto) por impuesto diferido			$ 97,076	$ 46,151

La Compañía compensa sus activos y pasivos por impuestos corrientes y sus activos y pasivos por impuestos diferidos cuando existe un derecho legal de hacerlo y las partidas involucradas se derivan del impuesto sobre la renta correspondiente a la misma autoridad fiscal. No existen consecuencias potenciales para la Compañía con respecto al impuesto sobre la renta las cuales puedan afectar la emisión o el pago de los dividendos a los accionistas.

19. Ingresos de contratos con clientes

	Año terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Ventas de electricidad y energía – capacidad	**$ 50,338,080**	$ 49,231,680
Ventas de electricidad y energía – contratos	**44,254,480**	53,427,389
Ventas de energía en el mercado ocasional	**21,313,688**	6,073,911
Ventas de cobros de peaje	**3,371,767**	3,290,945
Ventas de electricidad – exportación	**86,888**	250,821
	$ 119,364,903	$ 112,274,746

20. Costo de ventas

	Año terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Electricidad y energía adquiridas	**$ 94,164,393**	$ 74,697,669
Depreciación (nota 8)	**803,465**	804,143
Tarifa del administrador de mercado mayorista (AMM)	**447,102**	467,706
Depreciación de activos por derecho de uso (nota 9)	**206,523**	206,523
Costo de mantenimiento	**196,030**	187,683
Compra de energía otros costos	**126,815**	1,140,086
Honorarios profesionales	**46,162**	13,400
	$ 95,990,490	$ 77,517,210

21. Gastos generales y administrativos

	Año terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Honorarios por servicios contabilidad, legales y de auditoría	**$ 414,683**	$ 179,668
Sueldos y salarios	**273,113**	651,220
Gastos de empleados	**33,200**	64,531
Aportes patronales	**31,323**	72,024
Póliza de seguros	**20,432**	20,432
Otros gastos	**214,116**	267,215
	$ 986,867	$ 1,255,090

22. Ingresos financieros

	Año terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Intereses obtenidos de certificados y cuentas bancarias	**$ 578,132**	$ 608,294

23. Gastos financieros

	Año terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Intereses sobre préstamos bancarios	**$ 3,721,431**	$ 846,388
Tarifa de refinanciamiento	**1,132,141**	-
Intereses sobre pasivos por arrendamiento (nota 9)	**112,141**	128,722
Otros gastos financieros	**13,782**	16,721
	$ 4,979,495	$ 991,831

24. Compromisos

24.1 Compromisos de préstamos sindicados

El Grupo es el fiador de un préstamo sindicado que obtuvo originalmente con su antigua compañía relacionada, Arroyo BVI Limited, el cual después se transfirió a Energía del Caribe, S.A. y Central Generadora Eléctrica Huinalá, S. de R.L. como las beneficiarias. El acuerdo de préstamo establece que las beneficiarias deben utilizar los ingresos del préstamo para refinanciar toda su deuda pendiente y pagar o reembolsar los honorarios y gastos relacionados con el préstamo a plazo y su origen. Los principales compromisos bajo este préstamo son los siguientes:

- Presentar los estados financieros auditados anuales, iniciando el 30 de abril de 2020.
- Presentar una certificación anual del cálculo de la tasa de cobertura del servicio de deuda, iniciando el 30 de abril de 2020.
- Entregar un presupuesto operativo dentro de los 30 días a partir del inicio de cada año fiscal, iniciando el 1 de enero de 2020.

24.2 Acuerdo de compra de energía (PPA en inglés) con opción de compra mediante una transacción internacional:

El 25 y 27 de febrero de 2013, la Compañía firmó cuatro acuerdos con proveedores de energía guatemaltecos para obtener 120 megawatts de energía y electricidad para brindar a los usuarios finales de la red de distribución energética. Estos contratos fueron otorgados mediante una licitación pública internacional ya que los proveedores de energía en Guatemala deben firmar acuerdos para garantizar el suministro de energía y así satisfacer la demanda de todo el país.

Este tipo de contratos garantiza el pago del componente de suministro de energía y establece una fórmula para calcular el componente energético con opción de compra en el mercado de energía de Guatemala.

Número de contrato	Distribuidor	Entrega de energía garantizada (MW)
5	Empresa Eléctrica de Guatemala, S.A.	30
6	Empresa Eléctrica de Guatemala, S.A.	30
15	Distribuidora de Electricidad de Oriente, S.A.	22.20
17	Distribuidora de Electricidad de Occidente, S.A.	37.80

Las operaciones comerciales en virtud de estos acuerdos comenzaron el 1 de agosto de 2016.

Asimismo, estos PPA otorgan derechos exclusivamente a Energía del Caribe, S.A. y subsidiarias. El precio de la energía está indexado a la tasa de inflación establecida en el acuerdo y los contratos vencen en el 30 de abril de 2031.

25. Objetivos y políticas para la gestión de riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros del Grupo se componen de efectivo, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, cuentas por cobrar, cuentas por pagar a partes relacionadas, préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales. El propósito principal de estos instrumentos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Asimismo, la Compañía tiene otros activos y pasivos financieros de distinta naturaleza, lo cual surge directamente de sus operaciones.

Los mayores riesgos que podrían afectar la importancia relativa de estos instrumentos financieros son los riesgos de mercado, de liquidez y crediticios. La Administración, con el apoyo de la Junta Directiva y de los gerentes de la Compañía, monitorea y gestiona estos riesgos.

La Junta Directiva revisa y acuerda las políticas para gestionar estos riesgos, que se resumen a continuación:

Riesgo de mercado
El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero podrían fluctuar como consecuencia de los cambios en los precios de mercado. Este riesgo se compone de tres tipos de riesgo: riesgo de tipo de cambio, de tasa de interés y de otros precios.

Riesgo de cambio de moneda extranjera
El riesgo de moneda es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de instrumentos financiero podrían fluctuar como consecuencia de los cambios en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía a este tipo de riesgo se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en una moneda diferente a la moneda de presentación de la Compañía.

En Guatemala, el Banco de Guatemala gestiona el Sistema Bancario Nacional y regula la paridad de las divisas con respecto a otras monedas. Las instituciones financieras autorizadas establecen las tasas de compra y venta según el suministro y la demanda del mercado. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la tasa de cambio de referencia publicada por el Banco de Guatemala era de Q7.66451 y Q7.70625 por US$1.00, respectivamente.

El riesgo de tipo de cambio depende de la posición del tipo de cambio neto a la fecha de los estados financieros consolidados. A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses:

	31 de diciembre	
	2025	2024
Total activos financieros	**$ 372,190**	$ 223,266
Total pasivos financieros	**(281,910)**	(488,262)
Posición neta en moneda extranjera	**$ 90,280**	$ (264,996)

Riesgo de tasa de interés
El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de caja futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar debido a variaciones en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Compañía a este riesgo se relaciona principalmente con las obligaciones a largo plazo con tasas de interés variables.

La Compañía gestiona este riesgo al evaluar constantemente la evolución de las tasas de interés en el mercado local para así determinar, con un alto grado de certeza, los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos y, cuando las circunstancias lo permitan, minimizar los efectos de este riesgo.

La siguiente tabla resume el análisis de sensibilidad del efecto sobre los resultados del Grupo antes del impuesto sobre la renta de una variación razonable en las tasas de interés a las que las obligaciones financieras están sujetas según el cambio en los puntos:

	Variación de la tasa de interés	Efecto en los resultados
Al 31 de diciembre de 2025	**+1%**	**328,999**
Al 31 de diciembre de 2025	**-1%**	**(328,999)**

	Variación de la tasa de interés	Efecto en los resultados
Al 31 de diciembre de 2024	**+1%**	**123,255**
Al 31 de diciembre de 2024	**-1%**	**(123,255)**

Este análisis se basa en los movimientos en las tasas de interés del año anterior y brinda una idea del impacto que los cambios en dichas tasas podrían tener si todas las demás variables permanecen constantes. La política del Grupo es utilizar instrumentos financieros de cobertura que le permitan gestionar este riesgo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo tiene un contrato de canje (canje de tasa de interés) con Deutsche Bank AG, que se formalizó el 16 de marzo de 2020 para cubrir su exposición a la tasa de interés variable en el préstamo sindicado (notas 12 y 13).

Riesgo de liquidez
El riesgo de liquidez es aquel donde una entidad no logra cumplir sus obligaciones relacionadas con pasivos financieros que están liquidados mediante la entrega de efectivo o algún otro activo financiero. La Compañía monitorea diariamente su liquidez, manteniendo mayores activos líquidos que pasivos líquidos, considerando el vencimiento de sus activos financieros. Realiza proyecciones de flujo de caja de forma periódica con el fin de detectar oportunamente posibles faltantes o excesos de efectivo para respaldar sus operaciones. La Compañía mantiene líneas de crédito con varios bancos y negocia préstamos a largo plazo cuando es necesario para minimizar el riesgo de liquidez.

La siguiente tabla resume la antigüedad de los pasivos financieros de la Compañía, basado en compromisos de pago.

	0 a 12 meses	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2025:				
Pasivo por arrendamiento	**$ 261,369**	**$ 1,016,484**	**$ -**	**$ 1,277,853**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**6,729,806**	**-**	**-**	**6,729,806**
Cuentas por pagar comerciales	**6,723**	**-**	**-**	**6,723**
Préstamos bancarios	**2,582,087**	**30,317,776**	**-**	**32,899,863**
	$ 9,579,985	**$ 31,334,260**	**$ -**	**$ 40,914,245**

	0 a 12 meses	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2024:				
Pasivo por arrendamiento	**$ 163,128**	**$ 1,339,907**	**$ -**	**$ 1,503,035**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**5,946,670**	**-**	**-**	**5,946,670**
Cuentas por pagar comerciales	**1,294,943**	**-**	**-**	**1,294,943**
Préstamos bancarios	**1,853,248**	**10,472,296**	**-**	**12,325,544**
	$ 9,257,989	**$ 11,812,203**	**$ -**	**$ 21,070,192**

Riesgo crediticio
El riesgo crediticio es aquel donde una de las contrapartes no cumple con sus obligaciones derivadas de un instrumento financiero o de un contrato de compra y esto se traduce en una pérdida financiera. La Administración ha establecido políticas para otorgar créditos. Esto está sujeto a evaluaciones que consideran la capacidad de pago, el historial y las referencias de cada cliente actual y potencial. La exposición a este riesgo es monitoreada constantemente según el comportamiento de pago de los deudores.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe una concentración significativa de riesgo crediticio, y la exposición máxima está representada por el saldo registrado como se indica en la nota 7. Con respecto al riesgo crediticio relacionado con otros activos financieros, la exposición máxima a este riesgo está compuesta por los saldos registrados para cada activo financiero.

26. Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es asegurar que mantenga una sólida relación de crédito y ratios de capital saludables para respaldar su negocio y maximizar sus ganancias.

La Compañía gestiona su estructura de capital y solicita oportunamente a los accionistas cualquier ajuste considerando los cambios en las condiciones económicas. Con el fin de mantener o ajustas la estructura del capital, la Compañía puede solicitar a sus accionistas que ajusten los dividendos y los retornos de capital que acordaron previamente o que aumenten sus aportes de capital si es necesario. Estas políticas no sufrieron cambios significativos en el 2025 y 2024.

27. Medición del valor razonable de los instrumentos financieros

Como se indica en las notas 4.4 y 4.5, los principales instrumentos financieros de la Compañía están compuestos por efectivo, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, cuentas por cobrar, cuentas por pagar a partes relacionadas, préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales. Debido a que estos son instrumentos a corto plazo, la Administración cree que sus valores en libros se acercan a sus valores razonables. El valor en libros de los préstamos por pagar se aproxima al valor razonable ya que lo acordaron así a tasas de interés ajustables.

Activos financieros	Valor en libros	Valor razonable
Contratos de cobertura con tasa de interés (nota 12)	**$ 77,552**	**$ 77,552**

28. Eventos después de la fecha de presentación

Por su parte, la Administración no conoce acerca de ningún otro evento posterior que haya ocurrido entre la fecha de presentación consolidada y la fecha de emisión de los estados financieros el cual requiera modificar las cifras presentadas en los estados financieros consolidados autorizados o en las divulgaciones de las notas de estos.

*****

PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
con Informe de los auditores independientes

PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

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

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 México

Tel: +55 5283 1300

ey.com/mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración de
Promotora MexPac, S.A. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Promotora MexPac, S.A. de C.V. ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Promotora MexPac, S.A. de C.V., 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" o "IFRS" por sus siglas en inglés).

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 de la Compañía de conformidad con el "*Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)"* ("Código de Ética del IESBA"), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP")* y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de 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 de la Compañía 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 la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- 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 de la Compañía 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 la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

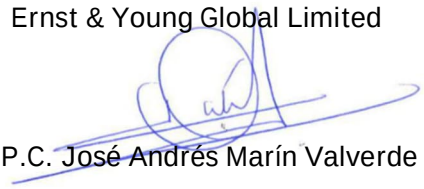
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México,
25 de abril de 2026

PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V.

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 2)	$ 11,932,971	$ 5,623,433
Cuentas por cobrar (Nota 3)	135,801	135,801
Impuestos por recuperar (Nota 4)	333,864	198,784
Pagos anticipados	166,748	378,459
Total del activo corriente	12,569,384	6,336,477
Activo no corriente:		
Inversión en asociada (Nota 5)	41,210,015	43,280,459
Equipo de cómputo, neto (Nota 6)	138,068	68,523
Inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 7)	2,605,560,275	-
Otras inversiones	467,272	467,272
Total del activo no corriente	2,647,375,630	43,816,254
Total del activo	$ 2,659,945,014	$ 50,152,731
Pasivo y capital contable		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar (Nota 8)	$ 863,190	$ 701,569
Impuestos por pagar (Nota 9)	1,526,639	1,422,400
Beneficios directos a los empleados corrientes (Nota 10)	838,938	273,322
Total del pasivo corriente	3,228,767	2,397,291
Pasivo no corriente:		
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados (Nota 11)	1,078,251	902,429
Total del pasivo	4,307,018	3,299,720
Capital contable (Nota 12):		
Capital social	2,027,586,483	53,769,706
Resultados acumulados	628,699,406	(6,216,487)
Otros resultados integrales	(647,893)	(700,208)
Total del capital contable	2,655,637,996	46,853,011
Total del pasivo y capital contable	$ 2,659,945,014	$ 50,152,731

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V.

Estados de resultado integral

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Ingresos (Nota 13)	$ 692,908,641	$ 18,290,379
Gastos de operación:		
Gastos de administración (Nota 14)	(54,128,525)	(16,931,857)
Utilidad de operación	638,780,116	1,358,522
Resultado de financiamiento:		
Ingresos financieros	867,854	1,594,082
	867,854	1,594,082
Participación en el resultado del periodo de la compañía asociada, neto de deterioro de inversión (Nota 5)	(2,070,444)	(2,180,862)
Resultado del ejercicio	$ 637,577,526	$ 771,742
Otros resultados integrales:		
Otros resultados integrales	52,315	(712,201)
Resultado integral	$ 637,629,841	$ 59,541

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V.

Estados de cambios en el capital contable

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

(Cifras en pesos mexicanos)

(Nota 12)

	Capital social	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$ 53,302,630	$ (6,522,255)	$ 11,993	$ 46,792,368
Aumento de capital	467,076	-	-	467,076
Distribución resultado fiscal	-	(465,974)	-	(465,974)
Remediciones del pasivo laboral	-	-	(712,201)	(712,201)
Resultado del ejercicio	-	771,742	-	771,742
Resultado integral del ejercicio	-	771,742	(712,201)	59,541
Saldos al 31 de diciembre de 2024	53,769,706	(6,216,487)	(700,208)	46,853,011
Aumento de capital	2,052,053,977	-	-	2,052,053,977
Reembolso de capital	(78,237,200)	-	-	(78,237,200)
Distribución resultado fiscal	-	(2,661,633)	-	(2,661,633)
Remediciones del pasivo laboral y sociedades elegibles	-	-	52,315	52,315
Resultado del ejercicio	-	637,577,526	-	637,577,526
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 2,027,586,483	$ 628,699,406	$ (647,893)	$ 2,655,637,996

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V.

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	$ 637,577,526	$ 771,742
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Participación en el resultado del periodo de la compañía asociada, neto de deterioro de inversión (Nota 5)	2,070,444	2,180,862
Beneficios a los empleados (Nota 11)	193,521	39,307
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Cambios en el valor razonable de inversiones (Nota 7)	(631,919,822)	-
Depreciación de equipo de cómputo (Nota 6)	47,855	26,312
Suma	7,969,524	3,018,223
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	-	33,278,084
Impuestos por recuperar	(135,080)	(135,104)
Pagos anticipados	211,711	(378,459)
Cuentas por pagar	161,621	(33,295,164)
Beneficios directos a los empleados corrientes	565,616	188,788
Impuestos por pagar	104,239	1,035,362
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	8,877,631	3,711,730
Actividades de inversión:		
Inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados	(2,051,843,037)	-
Reembolsos de capital de inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados	78,237,200	-
Adquisiciones de equipo de cómputo (Nota 6)	(117,400)	(47,000)
Adquisición de otras inversiones	-	(467,272)
Dividendos cobrados	-	1,900,000
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(1,973,723,237)	1,385,728
Efectivo (a obtener de) excedente para aplicar en actividades de financiamiento	(1,964,845,606)	5,097,458
Actividades de financiamiento:		
Incremento de capital social (Nota 12)	2,052,053,977	467,076
Distribución resultado fiscal (Nota 12)	(2,661,633)	(465,974)
Reembolso de capital social (Nota 12)	(78,237,200)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	1,971,155,144	1,102
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	6,309,538	5,098,560
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,623,433	524,873
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 11,932,971	$ 5,623,433

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMOTORA MEXPAC, S.A. DE C.V.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

1. Operaciones y resumen de las principales políticas contables

Promotora MexPac, S.A. de C.V., (en lo sucesivo "la Compañía) fue constituida en México el 5 de noviembre del 2018. El objeto social de la Compañía es prestar servicios de asesoría y administración preponderantemente a fideicomisos que cumplan con los requisitos establecidos en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para ser considerados como Fideicomisos de Inversión en Energía e Infraestructura.

El domicilio de la Compañía es Av. Santa Fe No. 428 Piso 5 Torre I, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, código postal 05348 . La Compañía es poseída en un 99.99% por el Fideicomiso Irrevocable F/4640 (el "Fideicomiso Xinfra") y en un 0.01% por Mexpac Infra Reit, S.A.P.I. de C.V., Compañías localizadas en México.

La duración de la Compañía es 99 años y sus periodos de operaciones, comprenden del 1 de enero al 31 diciembre.

Políticas contables materiales aplicadas

a) Cumplimiento con Normas internacionales de Información Financiera ("NIIF")

Los estados financieros de la Compañía se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF – IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2024.

b) Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se han elaborado sobre la base del costo histórico, con excepción de las inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos salvo indicación en contrario.

La Compañía ha elaborado los estados financieros bajo la premisa de que continuará operando como negocio en marcha.

Clasificación de activos y pasivos a corto plazo (circulantes) y a largo plazo (no circulantes)

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base en la clasificación de corto y largo plazo.

2.

Un activo se clasifica a corto plazo cuando:

- se espera realizar el activo, consumirlo o se tiene la intención de venderlo en su ciclo normal de operación;
- se espera realizar el activo dentro de los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera;
- se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; o
- el activo es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que este se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo dentro de los doce meses posteriores al cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como a largo plazo (no circulantes).

Un pasivo se clasifica a corto plazo cuando:

- se espera liquidar en el ciclo normal de operación de la Compañía;
- la Compañía lo mantiene principalmente para el propósito de negociarlo;
- se liquidará dentro de los doce meses posteriores a la fecha del cierre del periodo sobre el que se informa; o
- la Compañía no tiene un derecho incondicional para posponer su liquidación durante, al menos, los doce meses posteriores a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los términos del pasivo que, a opción de la contraparte, podrían resultar en la liquidación del pasivo a través de la emisión de instrumentos de capital, no afectan su clasificación.

Todos los demás pasivos se clasifican como a largo plazo (no circulantes).

c) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para hacer las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. La administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados son los adecuados en las circunstancias, aun cuando su efecto final pueda llegar a diferir del efecto de dichas hipótesis.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera está representado principalmente por saldos de moneda de curso legal en caja, depósitos a la vista en cuentas de cheques en moneda nacional y por inversiones en instrumentos financieros de alta liquidez que no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor, con vencimientos no mayores a 90 días. El efectivo y equivalentes de efectivo es reconocido inicial y posteriormente a su valor razonable.

Los intereses devengados y las utilidades o pérdidas en valuación se reconocen en los resultados del ejercicio como parte del resultado de financiamiento.

e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros de la Compañía están representados por los siguientes activos y pasivos financieros:

- Activos financieros: Son derechos que surgen de contratos, los cuales otorgan recursos monetarios a la Compañía, incluyen: efectivo o equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, préstamos otorgados a terceros, entre otros.
- Pasivos financieros: son obligaciones que surgen de contratos, las cuales requerirán del uso de recursos monetarios de la Compañía, incluyen: obligaciones con proveedores, acreedores, instituciones financieras, etc.

Reconocimiento y medición inicial

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en los estados financieros y/o notas a la fecha de negociación, que es la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto cuando son activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en el estado de resultados, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de la transacción se reconocen como gasto en el estado de resultados.

Los activos y pasivos financieros – incluyendo las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar inicialmente se reconocen cuando estos activos se generan o se adquieren tratándose de los activos y en el caso de los pasivos cuando se emiten o asumen, de acuerdo con los contratos suscritos por la Compañía.

Los activos y pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al valor de la transacción.

Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican conforme al modelo de negocio de la sociedad y las características de los flujos de efectivo contractuales, tales como cuentas por cobrar, que incluyen las cuentas por cobrar derivadas de las ventas de bienes y servicios y las otras cuentas por cobrar de actividades distintas de la venta de bienes y servicios.

4.

La Compañía clasifica sus inversiones en las entidades, como activos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados, la cual se registra en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios subsecuentes en el valor razonable se presentan en el estado de resultados en el rubro cambios en el valor razonable de activos financieros

Las cuentas por cobrar se valúan, con posterioridad a su reconocimiento inicial, según el saldo pendiente de cobro a la fecha de que se trate.

Pasivos financieros: Reconocimiento inicial, posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros inicialmente se reconocen a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por convención de monedas extranjeras se reconocen en el resultado de financiamiento. Cualquier ganancia o pérdida en la baja de pasivos financieros se reconoce en los resultados del período.

Baja de activos y pasivos financieros

La administración registra una baja de un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. Asimismo, registra la baja de un pasivo financiero, cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Compensación de activos y pasivos financieros

Un activo y un pasivo financiero se compensarán, de manera que en el estado de situación financiera se presente su importe neto, solo si la Compañía tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar el activo y el pasivo financiero y además tiene la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

f) Cuentas por cobrar

Una cuenta por cobrar representa el derecho de la Compañía al cobro de una contraprestación que sea incondicional (es decir, únicamente se requiere el paso de tiempo para que el pago de la contraprestación sea exigible).

g) Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen inicialmente como un activo por el monto pagado en el momento en que este se realiza, siempre y cuando se estima que los beneficios económicos futuros asociados fluyan hacia la Compañía.

Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo, en el rubro al que corresponda el bien adquirido, o como un gasto del periodo, dependiendo sí se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

h) Inversión en asociadas

La tenencia accionaria en asociadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, que se incluye en los estados financieros, es la siguiente:

		Porcentaje de tenencia accionaria	
Nombre	Relación	2025	2024
Operadora Libramiento Celaya, S.A. de C.V. (OLIC) [(1)]	Asociada	50%	50%

[(1)] EL 4 de julio de 2022, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas, se aprobó la adquisición del 50% de las acciones de OLIC, la contraprestación pagada en la misma fecha ascendió a $53,292,630.

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Bajo el método de participación, la inversión en una asociada se reconoce inicialmente a su costo de adquisición. A partir de la fecha de adquisición, el valor en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Compañía en los activos netos de la asociada. La plusvalía que se relaciona con la asociada se incluye en el valor en libros de la inversión y se somete a pruebas individuales de deterioro.

El estado de resultado integral refleja la participación de la Compañía en los resultados de las operaciones de la asociada. La participación de la Compañía en los resultados de la asociada se muestra directamente en el estado de resultado integral fuera de la utilidad de operación.

Después de aplicar el método de participación, la Compañía determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto de la inversión neta que tenga en la asociada. La Compañía determina en cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada o en el negocio conjunto se encuentra deteriorada. Si éste es el caso, la Compañía calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la asociada o del negocio conjunto y su valor en libros, y entonces reconoce este importe en el rubro de “Participación en el resultado del periodo de la compañía asociada, neto de deterioro de inversión” del estado de resultado integral (Ver Nota 5).

6.

i) Equipo de cómputo, neto

La depreciación se calcula por el método de línea recta (al ser considerado por la administración de la Compañía que dicho método es el que mejor refleja el uso de dichos activos) y con base en su vida útil estimada como sigue:

	Vida útil Estimada
Equipo de cómputo	3.3 años

j) Otras inversiones

Las inversiones permanentes en las que no se tiene control, control conjunto ni influencia significativa se han clasificado como otras inversiones permanentes, las cuales, son valuadas en su reconocimiento inicial y posterior, a su costo de adquisición.

Las otras inversiones permanentes en las que no se tiene influencia significativa, ni control conjunto se valúan a su costo de adquisición. Los dividendos provenientes de estas inversiones se reconocen en el estado de resultados del periodo.

La tenencia accionaria en otras inversiones al 31 de diciembre de 2025, que se incluye en los estados financieros, es la siguiente:

Nombre [(1)]	Porcentaje de tenencia accionaria 2025
Pemcorp, S.A.P.I. de C.V. (PempCorp)	0.001%
Arroyo (BVI) Holdings Limited, S. de R.L. de C.V. (AHL)	1%
Arroyo Energy México, S. de R.L. de C.V. (AEM)	0.05%

(1) EL 18 de abril de 2024, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas, se aprobó la adquisición de la participación minoritaria de las acciones de estas compañías, la contraprestación pagada en la misma fecha ascendió a $467,272.

k) Capital social

El capital social está representado por acciones. El capital social autorizado se compone de: i) Capital fijo y ii) Capital variable, ambos representados por acciones como se detalla en la Nota 11 de los estados financieros.

El capital variable es susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios o por disminución de dicho capital por retiro parcial o total de las aportaciones sin necesidad de reformar los estatutos sociales.

l) Beneficios a los empleados

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad e indemnización legal, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los resultados del plan definido se reconocerán cuando el acuerdo ocurra.

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones.

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de administración en el estado de resultado integral

m) Reconocimiento de ingresos

De acuerdo con la NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”, la Compañía reconoce los ingresos contablemente en el período que se satisfacen las obligaciones de desempeño ante el Fideicomiso con base a la prestación de servicios de asesoría y administración.

La utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

n) Gastos

Todos los gastos de la Compañía se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan o cuando se incurran, según corresponda. Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros.

8.

o) Impuestos a la utilidad

Derivado de la adquisición del 99.9% de acciones de la Compañía que se llevó a cabo el 4 de julio de 2022 por parte de Fibra E Xinfra (Fideicomiso XINFRA), la Compañía a partir de esa fecha es considerada como una "Sociedad elegible" en términos de lo establecido por el inciso b), de la fracción II de la regla 3.21.2.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente (en adelante "RMF"), toda vez que su actividad exclusiva a partir de esa fecha consiste en administrar el Fideicomiso Irrevocable No. 4640 "Fibra E Xinfra (Fideicomiso XINFRA)", que cumple con los requisitos previstos en la regla 3.21.2.2 de la RMF, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E.

Derivado de lo establecido en el inciso b), fracción I, de la regla miscelánea 3.21.2.3 vigente para 2024, se establece que las personas morales que sean objeto de inversión directa por parte de los Fideicomisos que cumplan los requisitos previstos en la regla 3.21.2.2, no estarán obligadas a efectuar pagos provisionales a cuenta de ISR del ejercicio, para los efectos de los artículos 13, primer, tercer y noveno párrafos y 14 de la Ley del ISR.

Las Sociedades elegibles deben cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E.

p) Nuevos pronunciamientos contables

La compañía no tuvo que hacer ningún cambio en sus políticas contables, por los nuevos pronunciamientos, modificaciones o mejoras a las normas, ya que no se ve afectado por dichas modificaciones.

Normas emitidas que todavía no entran en vigencia

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros. La compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia.

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, la Compañía está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra de la siguiente forma:

	2025	2024
Efectivo en bancos	$ 11,932,971	$ 5,623,433
Total del efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,932,971	$ 5,623,433

3. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la compañía tiene las siguientes cuentas por cobrar:

	2025	2024
Fideicomiso Xinfra [(1)]	$ 135,801	$ 135,801
	$ 135,801	$ 135,801

[(1)] Corresponde a gastos erogados pendientes de reembolsar.

10.

4. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la compañía tiene los siguientes impuestos por recuperar:

	2025	2024
IVA por recuperar	$ 333,864	$ 198,784
	$ 333,864	$ 198,784

5. Inversión en asociada

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la inversión en acciones en la compañía asociada se integra de la siguiente forma:

	2025	2024
Participación en el capital de compañía asociada:		
Operadora Libramiento Celaya, S.A. de C.V. (OLIC)	$ 37,973,402	$ 41,709,078
Deterioro de inversión en acciones de OLIC [1]	(3,566,028)	(3,735,676)
Participación en asociada, neto de deterioro	34,407,374	37,973,402
Participación en los resultados de la asociada al inicio del año	5,307,057	5,652,243
Participación en el resultado del periodo	1,495,584	1,554,814
Dividendos cobrados	-	(1,900,000)
Total de participación en los resultados de asociadas	6,802,641	5,307,057
Inversión en asociada	$ 41,210,015	$ 43,280,459

[1] Los requerimientos de la NIC 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con la NIC 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con NIC 36, en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

6. Equipo de cómputo, neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el equipo de cómputo se integra como sigue:

	2025		2024	
Componentes sujetos a depreciación	Inversión	Depreciación acumulada	Inversión	Depreciación acumulada
Equipo de cómputo	$ 240,359	$ 102,291	$ 122,959	$ 54,436
Equipo de cómputo, neto	$ 138,068		$ 68,523	

El total de la depreciación cargada a resultados durante el ejercicio 2025 y 2024, fue por un monto de $47,855 y $26,312, respectivamente; la cual se registró en el rubro de gastos de operación.

7. Inversiones designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados

a) Al 31 de diciembre de 2025, el total de las inversiones designadas a valor razonable es de $2,605,560,275 y se integra como sigue:

Compañía	Tipo de inversión	Número de acciones o partes Sociales	% de participación en el capital	Fecha de inversión inicial	Total de inversión a costo al 31/12/2024	Total de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Monarca Energy SPV, S.A. de C.V. (1)	Capital	1,954,856,236	99.99%	05/06/2025	1,954,846,237	$ 2,581,023,073
Energía del Caribe, S.A. (2)	Capital	7,500	00.01%	05/06/2025	18,759,600	24,537,202
Total de portafolio de inversiones					$ 1,973,605,837	$ 2,605,560,275

(1) El 30 de mayo de 2025, se realizó una inversión inicial en Monarca Energy SPV, S.A. de C.V. (Monarca) por $155,000,000. El 5 de junio de 2025, se realizó un aumento de capital a Monarca por la cantidad de $1,878,083,437. El 12 de septiembre de 2025, Monarca realizó un reembolso de capital por la cantidad de $78,237,200.

(2) El 5 de junio de 2025, se realizó una inversión inicial en Energía del Caribe, S.A. (EdC) por $18,759,600.

12.

b) A continuación, se muestra un resumen de los movimientos en cada una de las inversiones al 31 de diciembre de 2025:

Compañía	Monarca	EdC	Total
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2024	$ -	$ -	$ -
Movimientos del año:			
Inversión inicial	155,000,000	18,759,600	173,759,600
Aumento de capital [1]	1,878,083,437	-	1,878,083,437
Reembolsos de capital [1]	(78,237,200)	-	(78,237,200)
Cambio por valuación de activos financieros - ORI	-	34,616	34,616
Cambio por valuación de activos financieros	626,176,836	5,742,986	631,919,822
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2024	$ 2,581,023,073	$ 24,537,202	$ 2,605,560,275

[1] El 5 de junio de 2025, se realizó un aumento de capital a Monarca por la cantidad de $1,878,083,437. El 12 de septiembre de 2025, Monarca realizó un reembolso de capital por la cantidad de $78,237,200.

c) Al 31 de diciembre de 2025, el valor de las inversiones a costo asciende a:

Compañía	2024	Inversiones adicionales	Reembolsos de capital	2024
Monarca	$ -	$ 2,033,083,437	$ (78,237,200)	$ 1,954,846,237
EdC	-	18,759,600	-	18,759,600
Total de la inversion a costo	$ -	$ 2,051,843,037	$ (78,237,200)	$ 1,973,605,837

8. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la compañía tiene las siguientes cuentas por pagar:

	2025	2024
Otros acreedores diversos	$ 555,000	$ 555,027
Mancera, S.C.	290,000	-
Barba y Fernández Actuarios	18,190	-
Grupo Nacional Provincial, S.A.B.	-	91,442
Miranda Partners	-	55,100
Total	$ 863,190	$ 701,569

9. Impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la compañía tiene los siguientes impuestos por pagar:

	2025	2024
Retención de Impuesto Sobre la Renta por sueldos	$ 1,234,731	$ 1,161,238
Contribuciones de seguridad social	177,207	146,676
Impuesto Sobre Nómina	114,701	114,486
Total de impuestos por pagar	$ 1,526,639	$ 1,422,400

10. Beneficios directos a los empleados corrientes

a) Beneficios directos corrientes:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía ha reconocido provisiones acumulativas relativas a los beneficios directos a corto plazo, las cuales son:

	2025	2024
PTU por pagar	$ 838,938	$ 273,322
	$ 838,938	$ 273,322

b) Obligaciones por Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU)

La PTU por los ejercicios de 2025 y 2024, se integra como sigue:

	2025	2024
PTU causada	$ 838,938	$ 273,322
Total de la PTU	$ 838,938	$ 273,322

11. Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados

Planes de beneficios definidos

La Compañía cuenta con un plan por beneficios definidos para todos sus empleados, el cual incluye la prima de antigüedad y la indemnización legal.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el costo neto del periodo, las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan, relacionados con los planes post-empleo se integran como sigue:

14.

a) Costo neto del periodo

	2025		
	Retiro	Terminación	Total
Integración del costo neto del periodo 2025:			
Costo laboral de servicio actual	$ 4,645	$ 107,658	$ 112,303
Costo financiero	688	80,530	81,218
Costo neto del periodo 2025	$ 5,333	$ 188,188	$ 193,521

	2024		
	Retiro	Terminación	Total
Integración del costo neto del periodo 2024:			
Costo laboral de servicio actual	$ 3,548	$ 22,720	$ 26,268
Costo financiero	337	12,702	13,039
Costo neto del periodo 2024	$ 3,885	$ 35,422	$ 39,307

b) El pasivo neto por beneficios definidos se integra de la siguiente forma:

	2025		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA)	$ 14,642	$ 1,063,609	$ 1,078,251
Pasivo neto por beneficios definidos	$ 14,642	$ 1,063,609	$ 1,078,251

	2024		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA)	$ 7,660	$ 894,769	$ 902,429
Pasivo neto por beneficios definidos	$ 7,660	$ 894,769	$ 902,429

c) Los cambios en el pasivo neto por beneficios definidos se integran como sigue:

	2025		
	Retiro	Terminación	Total
Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):			
PNBD al 31 de diciembre de 2024	$ 7,660	$ 894,769	$ 902,429
Costo laboral del servicio actual	4,645	107,658	112,303
Costo financiero	688	80,530	81,218
Remediciones netas del PBD en ORI	1,649	(19,348)	(17,699)
PNBD al 31 de diciembre de 2025	$ 14,642	$ 1,063,609	$ 1,078,251

	2024		
	Retiro	Terminación	Total
Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):			
PNBD al 31 de diciembre de 2023	$ 3,684	$ 147,237	$ 150,921
Costo laboral del servicio actual	3,548	22,720	26,268
Costo financiero	337	12,702	13,039
Remediciones netas del PBD en ORI	91	712,110	712,201
PNBD al 31 de diciembre de 2024	$ 7,660	$ 894,769	$ 902,429

d) Las hipótesis significativas utilizadas en el estudio actuarial, en términos absolutos, fueron las siguientes

	2025	2024
Hipótesis financieras		
Tasa de descuento	9%	10.50%
Tasa de incremento salarial esperado	5%	5%
Tasa de inflación	3.65%	
Hipótesis biométricas		
Mortalidad	EMSSA 09 100.00%	
Invalidez	EISS97 100.00%	
Despido	ROTPCBMC 100.00%	
Separación		
Retiro	CERO 100.00%	

12. Capital contable

i. Capital contribuido

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social se integra de la siguiente forma:

2025	Importe unitario	No. de acciones	Importe
Capital social fijo (Serie A)	$1 c/u	10,000	$ 10,000
Capital social variable (Serie B)	$1 c/u	2,027,576,483	2,027,576,483
		2,027,586,483	$ 2,027,586,483

2024	Importe unitario	No. de acciones	Importe
Capital social fijo (Serie A)	$1 c/u	10,000	$ 10,000
Capital social variable (Serie B)	$1 c/u	53,759,706	53,759,706
		53,769,706	$ 53,769,706

16.

ii. Capital ganado

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva legal no se ha constituido.

Las utilidades que se distribuyan en exceso a los saldos de la cuenta de CUFIN (cuenta de utilidad fiscal neta), estarán sujetas al pago del ISR corporativo a la tasa vigente al momento de su distribución. El pago de dicho impuesto podrá ser acreditado contra el ISR.

a) El 5 de marzo de 2025, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó la distribución de recursos entre los accionistas por la cantidad de $2,661,633, para efectos fiscales se considera una distribución del resultado fiscal del ejercicio fiscal de 2024, de conformidad con la regla 3.21.2.2 y 3.21.2.3 de la resolución Miscelánea Fiscal vigente.

b) El 5 de junio de 2025, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó aumentar el capital social de la Compañía en su parte variable por la cantidad de $2,052,053,977, mediante la emisión de 2,052,977 acciones nominativas Serie B, sin expresión de valor nominal, representativas de capital variable de la Compañía suscrito y pagado por el Fideicomiso Xinfra.

c) El 24 de octubre de 2025, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó reducir el capital social de la Compañía en su parte variable por la cantidad de $78,237,200.

d) El 11 de marzo de 2024, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó la distribución de recursos entre los accionistas por la cantidad de $465,974, para efectos fiscales se considera una distribución del resultado fiscal del ejercicio fiscal de 2023, de conformidad con la regla 3.21.2.2 y 3.21.2.3 de la resolución Miscelánea Fiscal vigente.

e) El 18 de abril de 2024, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó aumentar el capital social de la Compañía en su parte variable por la cantidad de $467,076, mediante la emisión de 467,076 acciones nominativas Serie B, sin expresión de valor nominal, representativas de capital variable de la Compañía suscrito y pagado por el Fideicomiso Xinfra.

13. Ingresos

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de la compañía se integran como se muestra a continuación:

Concepto	2025	2024
Cambio por valuación de activos financieros	$ 631,919,822	$ -
Comisiones por asesoría y administración	60,988,819	18,290,379
Cambios en el valor razonable de activos financieros	$ 692,908,641	$ 18,290,379

14. Gastos de administración

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración de la compañía se integran como se muestra a continuación:

	2025	2024
Gastos de nómina	$ 41,704,190	$ 12,044,846
Honorarios	8,666,427	3,670,188
Arrendamiento	2,544,894	902,032
Otros	1,165,159	288,479
Depreciación	47,855	26,312
	$ 54,128,525	$ 16,931,857

15. Aprobación de estados financieros

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada por Lorena Barrientos, como Directora de Finanzas de la Compañía el día 25 de abril de 2026. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración, y la Asamblea de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros.

Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

16. Eventos subsecuentes

a) El 9 de marzo de 2026, mediante acta de asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó la distribución de recursos entre los accionistas por la cantidad de $8,131,348, para efectos fiscales se considera una distribución del resultado fiscal del ejercicio fiscal de 2025, de conformidad con la regla 3.21.2.1 y 3.21.2.2 de la resolución Miscelánea Fiscal vigente.