[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	NO
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Se informa que los Certificados Bursátiles se encuentran bajo el mecanismo de oferta pública restringida sujetos a Llamadas de Capital. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no cuenta con un aval o alguna otra garantía ya que el mismo no tiene deuda.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO

[412000-NBIS2] Portada reporte anual

Número de fideicomiso

5305

Datos relativos al contrato de fideicomiso

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.

FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B

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

FIDUCIARIO EMISOR

NEXXUS MEZZANINE® FUND I
5305

El presente Reporte Anual se presenta de acuerdo con el artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2024.

Clave y Serie:	NXXMFCK 18
Monto Máximo de la Emisión:	$3,450,000,000.00 (tres mil cuatrocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.)
Monto Inicial de la Emisión:	$690,000,000.00 (seiscientos noventa millones de Pesos 00/100 M.N.)
Fecha de Emisión Inicial:	10 de mayo de 2018

Fecha de Vencimiento:	9 de mayo de 2028
Monto total efectivamente suscrito por los Tenedores (considerando la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes*):	$3,056,805,859.42 (tres mil cincuenta y seis millones ochocientos cinco mil ochocientos cincuenta y nueve Pesos 42/100 M.N.)
Fideicomiso:	Nexxus Mezzanine® Fund I
Fiduciario Emisor:	Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomitente y Fideicomisario B:	Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.
Administrador:	Nexxus Capital, S.C.
Representante Común:	CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple.

Denominación de la institución fiduciaria

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

Fideicomitente

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.

Fideicomisarios en primer lugar

Los Tenedores

Fideicomisarios en segundo lugar

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.

Fideicomisarios en tercer lugar

No aplica

Otros Fideicomisarios

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso

Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.).

Clave de cotización

NXXMFCK

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

El patrimonio del Fideicomiso estará integrado por: (1) la Aportación Inicial y, en su caso, las Aportaciones del Fideicomitente – Fideicomisario B; (2) el Monto de la Emisión Inicial, el Monto de las Emisiones Subsecuentes y los Compromisos Restantes; (3) los Financiamientos y los derechos derivados de los Financiamientos; (4) los Flujos; (5) el Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo del Fideicomiso y sus rendimientos; (6) el producto de los Pagos o Liquidaciones; (7) cualquier participación en, ya sea a través de instrumentos de capital de o financiamientos a, cualquier Vehículo Intermedio; y (8) las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

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

No existe obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los Certificados Bursátiles. Los Certificados podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser negativo. Los Certificados Bursátiles otorgan el derecho a recibir parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, el valor residual de los bienes afectos al Fideicomiso, los cuales serán variables e inciertos. Adicionalmente, los Certificados podrían no tener liquidez en el mercado.

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

Los Certificados otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracciones II y III de la LMV. En cuanto a los derechos económicos de los Tenedores, los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir Distribuciones a los Tenedores. En cuanto a los derechos de participación de los Tenedores, dichos Tenedores tendrán el derecho de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y a designar, en ciertos casos, a miembros del Comité Técnico. Adicionalmente, los Tenedores tendrán todos aquellos derechos que se les otorgan conforme al Contrato de Fideicomiso.

Subordinación de los títulos, en su caso

No aplica.

Lugar y forma de pago

Los montos pagaderos bajo los Certificados se pagarán el día de la Fecha de Pago respectiva, mediante transferencia electrónica a través de los sistemas de Indeval quien tiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval, en su caso.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Depositario

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

Régimen fiscal

Se pretende que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo 192 de la LISR y las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente que resulten aplicables, para de esta manera estar en posibilidad de aplicar el régimen fiscal establecido en el Artículo 193 del mismo ordenamiento y en las referidas reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal, en cuyos términos los Tenedores de los Certificados Bursátiles causarán el impuesto sobre la renta de conformidad con lo dispuesto por los Títulos II, III, IV o V de la ley de la materia por los ingresos que les entregue el Fiduciario provenientes de las acciones y los valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso. La aplicación del régimen descrito con anterioridad al Fideicomiso dependerá de que se cumpla con los requisitos previstos en dichas disposiciones, lo que es incierto. Existe el riesgo de que se modifiquen las disposiciones contenidas actualmente en la LISR, de tal forma que desaparezcan los regímenes contenidos en los artículos 192 y 193 de la misma, lo que derivaría en la posibilidad de que el régimen aplicable al Fideicomiso cambiara al contenido en el artículo 13 de la LISR, el cual establece que cuando se realicen actividades empresariales a través de un fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso sea considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, los ingresos recibidos por el Fideicomiso se encontrarán gravados al nivel del Fideicomiso sin importar quién es el beneficiario efectivo de los recursos procedentes de los Certificados Bursátiles. Si se grava al Fideicomiso, las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se verían afectadas adversamente. Ver la sección "6. Consideraciones Fiscales" de este Prospecto para un análisis detallado de ciertas consideraciones fiscales. Asimismo, existe el riesgo de que las autoridades fiscales tomen la posición de considerar al Fideicomiso como un fideicomiso no sujeto a las disposiciones de los artículos 192 y 193 de la LISR, lo cual pudiese resultar en la necesidad de cumplir con ciertos pagos, trámites y otras obligaciones fiscales por parte del Fideicomiso, y eventualmente por algunos Tenedores de los Certificados Bursátiles. En el caso que el Fideicomiso sea considerado fideicomiso empresarial, los Tenedores serían objeto de impuestos respecto de obligaciones fiscales cuyo cumplimiento podría ser difícil o complejo para algunos Tenedores. Aun y cuando se pretende que el Fideicomiso esté sujeto al régimen fiscal establecido en el Artículo 193 de la LISR, puede ser que el Fideicomiso eventualmente adopte otro régimen fiscal que busque tener un mayor beneficio fiscal para los Tenedores, sin embargo, existe la posibilidad que dicho cambio de régimen no beneficie a todos los Tenedores de la misma manera. Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos, no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente. En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable estén sujetos al pago del IVA, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al IVA que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

En su caso, dictamen valuatorio

El Fideicomiso realizó la Emisión Inicial de 69,000 Certificados Bursátiles por $690,000,000.00 (seiscientos noventa millones de Pesos 00/100 M.N.), mismos que fueron Colocados el 10 de mayo de 2018. Los Certificados Bursátiles fueron emitidos sin expresión de valor nominal y fueron inscritos en el RNV con el No. 0181-1.80-2018-078 según el mismo fue actualizado con los números 0181-1.80-2018-081, 0181-1.80-2020-108, 0181-1.80-2020-120, 0181-1.80-2020-112 y 0181-1.80-2020-127. Los Certificados Bursátiles fueron listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y posteriormente en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. ("BIVA").

El 21 de agosto de 2020 se llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente en la que se suscribieron 95,593 (noventa y cinco mil quinientos noventa y tres) Certificados Bursátiles con un precio de $5,000 (cinco mil Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $477,965,000 (cuatrocientos setenta y siete millones novecientos sesenta y cinco mil Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2020-112 con motivo de dicha llamada de capital.

El 4 de febrero de 2021 se llevó a cabo la segunda Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 111,992 (ciento once mil novecientos noventa y dos) Certificados Bursátiles con un precio de $2,500 (dos mil quinientos Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $279,980,000 (doscientos setenta y nueve millones novecientos ochenta mil Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-202-127 con motivo de dicha llamada de capital.

El 9 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la tercera Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 513,737 (quinientos trece mil setecientos treinta y siete) Certificados Bursátiles con un precio de $1,250.00 (mil doscientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por

un monto efectivamente suscrito de $642,171,250.00 (seiscientos cuarenta y dos millones ciento setenta y un mil doscientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2021-137 con motivo de dicha llamada de capital.

El 13 de julio de 2022 se llevó a cabo la cuarta Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 109,760 (ciento nueve mil setecientos sesenta) Certificados Bursátiles con un precio de $625 (seiscientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $68,594,375.00 (sesenta y ocho millones quinientos noventa y cuatro mil trescientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2022-153 con motivo de dicha llamada de capital.

El 20 de septiembre de 2022 se llevó a cabo la quinta Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 395,191 (trecientos noventa y cinco mil doscientos) Certificados Bursátiles con un precio de $312.5 (trecientos doce Pesos 50/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $123,497,187.50 (ciento veintitrés millones cuatrocientos noventa y siete mil ciento ochenta y siete Pesos 50/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2022-155 con motivo de dicha llamada de capital.

El 14 de diciembre de 2022 se llevó a cabo la sexta Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 4,044,791 (cuatro millones cuarenta y cuatro mil setecientos noventa y un) Certificados Bursátiles con un precio de $156.25 (ciento cincuenta y seis Pesos 25/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $631,998,593.75 (seiscientos treinta y un millones novecientos noventa y ocho mil quinientos noventa y tres Pesos 75/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2022-159 con motivo de dicha llamada de capital.

El 7 de marzo de 2023 se llevó a cabo la séptima Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 1,825,273 (un millón ochocientos veinticinco mil doscientos setenta y tres) Certificados Bursátiles con un precio de $78.12 (setenta y ocho Pesos 12/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $142,599,453.17 (ciento cuarenta y dos millones quinientos noventa y nueve mil cuatrocientos cincuenta y tres Pesos 17/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2023-164 con motivo de dicha llamada de capital.

El 8 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la primera Distribución, por un monto de $57,000,000 (cincuenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la segunda Distribución, por un monto de $69,000,000 (sesenta y nueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 24 de febrero de 2022 se llevó a cabo la tercera Distribución, por un monto de $245,000,000 (doscientos cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 24 de marzo de 2022 se llevó a cabo la cuarta Distribución, por un monto de $57,000,000 (cincuenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 25 de abril de 2022 se llevó a cabo la quinta Distribución por un monto de $41,000,000 (cuarenta y un millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 17 de mayo de 2022 se llevó a cabo la sexta Distribución por un monto de $95,000,000 (noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 8 de julio de 2022 se llevó a cabo la séptima Distribución por un monto de $36,000,000 (treinta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 13 de septiembre de 2022 se llevó a cabo la octava Distribución por un monto de $36,000,000 (treinta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 7 de febrero de 2024 se llevó a cabo la novena Distribución por un monto de $100,000,000 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 18 de julio de 2024 se llevó a cabo la décima Distribución por un monto de $300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de agosto de 2024 se llevó a cabo la onceava Distribución por un monto de $325,000,000.00 (trescientos veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de octubre de 2024 se llevó a cabo la doceava Distribución por un monto de $230,000,000.00 (doscientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 29 de noviembre de 2024 se llevó a cabo la treceava Distribución por un monto de $200,000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 31 de diciembre de 2024 se llevó a cabo la catorceava Distribución por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

Como eventos subsecuentes el 11 de febrero de 2025 se llevó a cabo la quinceava Distribución por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.) y el 23 de abril se llevó a cabo la dieciseisava Distribución por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El número de Certificados Bursátiles en circulación al 31 de diciembre de 2024 asciende a 7,165,328 cuyo valor de mercado es $311.06 (trescientos once Pesos 06/100 M.N.) llegando a un valor total del Patrimonio del Fideicomiso de $2,228,950,198.00 (dos mil doscientos veintiocho millones novecientos cincuenta mil ciento noventa y ocho Pesos 00/100 M.N.).

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	No aplica
Serie	18
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo
Clave de pizarra	NXXMFCK
Monto total	3,056,805,859.42
Número de valores	7,165,328
Valor nominal	138.98
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Plazo	10 años
Fecha de vencimiento	2028-05-09
En su caso, número de series en que se divide la emisión	No aplica
En su caso, número de emisión correspondiente	No aplica
Observaciones	Ninguna

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE

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

Leyenda artículo 86 de la LMV

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

Periodo que se presenta

1 de enero al 31 de diciembre de 2024

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual....1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual....2
[413000-NBIS2] Información general....13
Glosario de términos y definiciones:....13
Resumen ejecutivo:....33
Factores de riesgo:....55
Otros valores emitidos por el fideicomiso:....68
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:....68
Destino de los fondos, en su caso:....68
Documentos de carácter público:....70
[416000-NBIS2] Estructura de la operación....71
Patrimonio del fideicomiso:....71
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:....72
Desempeño de los activos:....75
Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo:....77
Variación en saldo y en número de activos:....78
Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:....80
Garantías sobre los activos:....80
Cargas y limitaciones:....80
Desempeño de los valores emitidos:....81
Contratos y acuerdos:....81
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:....100
Valuación:....102
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:....175
Información relevante del periodo:....175
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:....176
Asambleas generales de tenedores:....177
Auditores externos de la estructura de la operación:....177
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:....177
[420000-NBIS2] La fideicomitente....179
Historia y desarrollo de la fideicomitente:....179

Actividad Principal: 179
Canales de distribución: 180
Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 180
Principales clientes: 180
Legislación aplicable y situación tributaria: 180
Recursos humanos: 180
Desempeño ambiental: 181
Información de mercado: 181
Estructura corporativa: 183
Descripción de los principales activos: 183
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 183
Acciones representativas del capital social: 184
Dividendos: 184
Reestructuraciones societarias, en su caso.: 185
Administradores y tenedores de los certificados: 185
Estatutos sociales y otros convenios: 200
Auditores externos de la fideicomitente: 202
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente: 202
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso 204
Información financiera seleccionada del fideicomiso: 204
Balance y resultados del fideicomiso: 206
Origen y aplicación de recursos: 208
Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo: 209
Índices y razones financieras: 210
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: 212
Informe de créditos relevantes del fideicomiso: 212
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): 212
Resultados de la operación del fideicomiso: 216
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso: 218
Control Interno del fideicomiso: 219
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente 220
Información financiera seleccionada de la fideicomitente: 220

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente: 221
Resultados de la operación de la fideicomitente: 222
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente: 222
Control interno de la fideicomitente: 223
[431000-NBIS2] Personas responsables 224
[432000-NBIS2] Anexos....233

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Para los efectos del presente Reporte Anual, los términos que inician con mayúscula tendrán el significado que se les atribuye a continuación, mismos que serán aplicables tanto al singular como al plural, así como al género masculino o femenino de los términos definidos:

"Acta de Emisión"	Significa el acta de emisión que el Fiduciario y el Representante Común suscriban en relación con la Emisión de los Certificados.
"Administrador"	Significa Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.)
"Afiliada"	Significa respecto de cualquier Persona en particular, la Persona que, directa o indirectamente, Controle, sea Controlada o esté bajo Control común de dicha Persona, en el entendido que las Empresas Acreditadas no se considerarán Afiliadas del Administrador o de las Afiliadas del Administrador.
"Aportación Inicial"	Significa la cantidad que deberá aportar el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución, consistente en la cantidad de $1,000.00 (un mil Pesos 00/100 M.N.).
"Aportación Inicial Mínima"	Significa la cantidad determinada como tal en el Acta de Emisión.
"Aportaciones del Fideicomitente – Fideicomisario B"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Asamblea de Tenedores"	Significa cualquier asamblea de Tenedores que, en términos de los Documentos de Emisión, la LMV y LGTOC cumpla con los requisitos aplicables para ser considerada como tal.
"Auditor Externo"	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C. o Mancera, S.C. integrante de Ernst & Young Global Limited.
"Autoridades"	Significa cualquier gobierno federal, estatal y/o municipal y cualquier agencia, secretaría, dependencia, comisión, tribunal, corte u otra entidad, ya sean del ramo ejecutivo, legislativo o judicial.
"Bolsa de Valores"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o cualesquiera otras bolsas de valores reguladas por la Ley del Mercado de Valores.
"BIVA"	Significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
"Certificados Bursátiles" o "Certificados"	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital, conforme a lo establecido en los Documentos de Emisión, la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

"Circular Única de Emisoras"	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003.
"Clase"	Significa la referencia a cada clase de Financiamientos, es decir, Financiamientos Clase A o Financiamientos Clase B.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Colocación"	Significa la colocación de los Certificados Bursátiles por medio de oferta pública restringida a través de la BMV que realice el Fiduciario con la intervención del Intermediario Colocador.
"Comité Técnico"	Significa el órgano creado en términos del artículo 80 de la LIC y del artículo 7, fracción VI de la Circular Única de Emisoras de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso, mismo que permanecerá en funciones durante la Vigencia del Fideicomiso.
"Compromiso"	Significa el número de Certificados a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado del que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente. Ver la sección "2. La Oferta – A. Características de los Valores" del Prospecto.
"Compromisos Restantes"	Significa la diferencia entre el Monto Máximo de la Emisión y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso hasta la fecha de cálculo, mediante la suscripción de Certificados, ya sea en Emisiones Iniciales o en Emisiones Subsecuentes.
"Conducta de Destitución Con Causa del Administrador"	Significa que ocurra cualquiera de lo siguiente: (i) la condena por un delito patrimonial en contra del Patrimonio del Fideicomiso a 1 (un) Miembro del Equipo de Administración considerado como Socio Director o a 2 (dos) Miembros del Equipo de Administración no considerados como Socios Directores; (ii) la existencia de dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de los actos de 1 (un) Miembro del Equipo de Administración considerado como Socio Director o de 2 (dos) Miembros del Equipo de Administración no considerados como Socios Directores en relación con el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración declarada mediante sentencia firme; (iii) un incumplimiento significativo del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración, declarado mediante sentencia firme, por parte del Administrador, del Fideicomitente, de 1 (un) Miembro del Equipo de Administración considerado como Socio Director o de 2 (dos) Miembros del Equipo de Administración no considerados como Socios Directores, incluyendo de manera enunciativa, más no limitativa, a la Cláusula 9.6, que no sea subsanado dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a que la Persona que hubiere incumplido tenga conocimiento fehaciente de dicho incumplimiento; (iv) el incumplimiento a lo establecido en el primer párrafo de la Cláusula 18.1, que no sea subsanado dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes al incumplimiento de que se trate; (v) la declaración firme del concurso mercantil, concurso civil o la insolvencia del Administrador, el Fideicomitente, 1 (un) Miembro del Equipo de Administración considerado como Socio Director o 2 (dos) Miembros del Equipo de Administración no considerados como Socios Directores; (vi) que Arturo José Saval Pérez, o Roberto Langenauer Neuman, (o sus reemplazos designados en términos de la Cláusula 8.6, en su caso), dejen de Controlar al Administrador; (vii) que durante el Periodo de Inversión Arturo José Saval Pérez o Roberto Langenauer Neuman, (o sus reemplazos designados en términos de la Cláusula 8.6, en su caso), salvo que sea resultado de caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo de manera enunciativa, más no limitativa, su fallecimiento o incapacidad, dejen de destinar, cuando menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de su tiempo laborable a (1) los negocios del Fideicomiso, y (2) a los negocios a su cargo relacionados con los Fondos Paralelos, Nexxus, Nexxus Capital Private Equity Fund III, L.P., Nexxus Capital Private Equity Fund V, L.P., Nexxus Capital Private Equity Fund VI, L.P., Nexxus Iberia I, FCR, administrado por Nexxus Iberia, SGEIC, S.A., y los fondos

constituidos conforme al Fideicomiso No. 2875 (antes identificado con el No. F/261904) constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero y al Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/173183 constituido con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria y otros vehículos de inversión establecidos de manera consistente con lo establecido en la Cláusula 9.13 y las sociedades o entidades en las que hayan invertido; (viii) que durante el Periodo de Desinversión (i) Arturo José Saval Pérez o Roberto Langenauer Neuman, o (ii) conjuntamente Iker Paullada Eguirao y Santiago Andrés Villalobos Steta (o sus reemplazos designados en términos de la Cláusula 8.6, en su caso), salvo que sea resultado de caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, su fallecimiento o incapacidad, dejen de destinar a los negocios del Fideicomiso, aquella cantidad de su tiempo laborable que razonablemente consideren es necesaria para administrar los Financiamientos, obtener o realizar Pagos o Liquidaciones y llevar a cabo otras actividades relacionadas con el Fideicomiso; (ix) que durante el Periodo de Inversión y el Periodo de Desinversión, en adición a lo establecido en el párrafo anterior, el Fideicomiso no cuente con al menos 2 (dos) Miembros Dedicados del Equipo de Administración que destinen la totalidad de su tiempo laborable a (1) los negocios del Fideicomiso, y (2) a los negocios de cualesquiera Fondos Subsecuentes y dicha situación subsista sin remediarse por un periodo mayor a 45 (cuarenta y cinco) días naturales; (x) que a la Fecha de Terminación el Administrador no haya presentado al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda en los términos del presente Contrato, una propuesta para obtener el Pago o Liquidación de los Financiamientos (distintos a Financiamientos que tengan un valor de $0 (cero Pesos) según sea determinado por el Valuador Independiente o el Comité Técnico (en este caso a propuesta del Administrador)) que en esa fecha formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (xi) que cualquiera de las declaraciones hechas por el Administrador en cualquier Documento de Emisión se pruebe sea falsa en cualquier aspecto relevante al momento en que haya sido hecha y continúa siendo falsa por un periodo de 90 (noventa) días naturales a la fecha en que el Administrador haya tenido conocimiento de dicha falsedad; (xii) el incumplimiento a lo establecido en la Cláusula 9.14, en el entendido que dicho incumplimiento no podrá ser subsanado; y (xiii) que 1 (un) Miembro del Equipo de Administración considerado como Socio Director realice actividades que compita con el Fideicomiso que consistan en el incumplimiento de las obligaciones establecidas en las Cláusulas 9.13 y 9.14 (en el entendido que no se considerará que un Socio Director compite con el Fideicomiso respecto de la realización de aquellas actividades que sean permitidas conforme a la Cláusula 9.6, y dichas Cláusulas 9.13, 9.14 del Contrato o de la participación de dichos Socios Directores en consejos de administración o comités de entidades del sector financiero o la realización por parte de dichos Socios Directores de inversiones pasivas (es decir que no otorguen a dichos Socios Directores capacidad de fijar políticas o estrategias de negocios) en entidades del sector financiero), siempre y cuando (en el caso referido en los numerales (ii), (iii), (v), (x) y (xiii) anteriores) la conducta de destitución de que se trate tenga un Efecto Adverso Significativo sobre los Certificados Bursátiles.

"Conducta Inhabilitadora" Significa, respecto de cualquier Persona, **(i)** fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable, declarada mediante sentencia firme, por o de dicha Persona, o **(ii)** el incumplimiento significativo de las obligaciones importantes de dicha Persona establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro convenio suscrito por dicha Persona en relación con el Contrato de Fideicomiso declarado mediante sentencia firme, siempre y cuando (en los casos referidos en los numerales (i) y (ii) anteriores) no sea subsanado dentro de los 30 días naturales siguientes a que la Persona de que se trate tenga conocimiento fehaciente de dicho hecho.

"Consorcio" Significa el conjunto de Personas vinculados entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el Control de los primeros.

"Contraprestación por Administración" Significa, conjuntamente o por separado, según el contexto requiera, la Contraprestación por Administración de la Clase A y/o la Contraprestación por Administración de la Clase B.

"Contraprestación por Administración de la Clase A"	Significa la contraprestación anual que será pagada al Administrador en términos de lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos, por una cantidad anual equivalente a: **(i)** el 1.5% del Monto Base de la Contraprestación por Administración de la Clase A durante el Periodo de Inversión, y **(ii)** una vez concluido el Periodo de Inversión, el 1.5% del Monto Invertido Administrado de la Clase A.
"Contraprestación por Administración de la Clase B"	Significa la contraprestación anual que será pagada al Administrador en términos de lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos, por una cantidad anual equivalente al 0.5% sobre el Monto Invertido Administrado de la Clase B.
"Contrato de Administración"	Significa el Contrato de Administración en términos del cual Nexxus Capital Strategic I Administrador, S.C., fungirá como el Administrador.
"Contrato de Colocación"	Significa el Contrato de Colocación celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador en relación con cualquier Emisión.
"Contrato de Fideicomiso"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo y sus respectivos anexos.
"Contrato de Licencia"	Significa el Contrato de Licencia en términos del cual se otorga al Fiduciario una licencia temporal y revocable para el uso de la marca "Nexxus".
"Control"	Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: **(i)** imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una Persona moral; **(ii)** mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% del capital social de una Persona moral; o **(iii)** dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una Persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
"Cuenta de Distribución de Financiamientos"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Cuenta de Financiamientos y Gastos"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Cuenta del Fideicomitente – Fideicomisario B"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Cuenta General"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Cuentas"	Significa de forma conjunta o por separado, según el contexto requiera, la Cuenta General, la Cuenta de Financiamientos y Gastos, la Cuenta de Distribución de Financiamientos, la Cuenta del Fideicomitente – Fideicomisario B, y/o cualquier otra cuenta y subcuenta establecida por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

"Daños"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Destitución del Administrador Con Causa"	Significa la destitución del Administrador como consecuencia de la existencia de una Conducta de Destitución Con Causa del Administrador, según sea resuelto por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 9.9 del Contrato de Fideicomiso.
"Destitución del Administrador Sin Causa"	Significa la destitución del Administrador sin causa, según sea resuelto por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 9.10 del Contrato de Fideicomiso.
"Dilución Punitiva"	Significa el mecanismo de dilución punitiva a que se verá sujeto un Tenedor que no suscriba y pague los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, según se describe en el apartado "Emisiones Subsecuentes; Llamadas de Capital" de la sección "2. La Oferta – A. Características de los Valores" del Prospecto.
"Día Hábil"	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran y operen sus instalaciones, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
"Distribución Ecualizadora al Fideicomisario B de la Clase A"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones" del Prospecto.
"Distribución Ecualizadora al Fideicomisario B de la Clase B"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones" del Prospecto.
"Distribución Excedente de la Clase A"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones" del Prospecto.
"Distribución Excedente de la Clase B"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones" del Prospecto.
"Distribución Excedente al Fideicomisario B de la Clase A"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones" del Prospecto.
"Distribución Excedente al Fideicomisario B de la Clase B"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones" del Prospecto.
"Distribución por Cambio de Administrador"	Significa la distribución que el Fideicomisario B tendrá derecho a recibir del Fiduciario en caso de Destitución del Administrador Sin Causa, la cual será calculada de la misma manera que la Distribución Ecualizadora al Fideicomisario B de la Clase A, la Distribución Ecualizadora al Fideicomisario B de la Clase B, la Distribución Excedente al Fideicomisario B de la Clase A y la Distribución Excedente al Fideicomisario B de la Clase B (la suma de las mismas), considerando como si **(i)** todos los Financiamientos hubieren sido objeto de Pago o Liquidación al Valor de los Financiamientos, según el mismo sea determinado por el Valuador Independiente dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se decida la Destitución del Administrador Sin Causa, y **(ii)** los recursos obtenidos de dichos Pagos o Liquidaciones hubieren sido distribuidos en términos de la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso en la fecha en que se decida la Destitución del Administrador Sin Causa, con independencia de la fecha efectiva de la destitución de que se trate.
"Distribución Preferente de la Clase A"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones" del Prospecto.

"Distribución Preferente de la Clase B"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones" del Prospecto.
"Distribuciones a los Tenedores"	Significa, conjuntamente o por separado, según el contexto requiera, las Distribuciones de la Clase A y/o las Distribuciones de la Clase B.
"Distribuciones de la Clase A"	Significa las distribuciones de Flujos Brutos de la Clase A o Flujos Netos de la Clase A, según corresponda, y demás bienes a los Tenedores respecto de Financiamientos Clase A en términos del Contrato de Fideicomiso.
"Distribuciones de la Clase B"	Significa las distribuciones de Flujos Brutos de la Clase B o Flujos Netos de la Clase B, según corresponda, y demás bienes a los Tenedores respecto de Financiamientos Clase B en términos del Contrato de Fideicomiso.
"Distribuciones al Fideicomisario B"	Significa, conjuntamente o por separado, según el contexto requiera, las Distribuciones al Fideicomisario B de la Clase A y/o las Distribuciones al Fideicomisario B de la Clase B.
"Distribuciones al Fideicomisario B de la Clase A"	Significa, conjuntamente la Distribución Ecualizadora al Fideicomisario B de la Clase A, la Distribución Excedente al Fideicomisario B de la Clase A y, en su caso, la Distribución por Cambio de Administrador, según sea aplicable.
"Distribuciones al Fideicomisario B de la Clase B"	Significa conjuntamente la Distribución Ecualizadora al Fideicomisario B de la Clase B, la Distribución Excedente al Fideicomisario B de la Clase B y, en su caso, la Distribución por Cambio de Administrador, según sea aplicable.
"Documentos de Emisión"	Significa el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el Título.
"Documentos de Financiamiento"	Significa todos y cada uno de los convenios, contratos, instrumentos, documentos, resoluciones, actas y demás actos jurídicos, cualquiera que sea el nombre con el cual se les denomine, suscritos por el Fiduciario, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, que documenten un **(i)** Financiamiento, y/o **(ii)** Pago o Liquidación, incluyendo, en su caso, cualquier convenio, contrato, instrumento, documento, resolución, acta o acto jurídico relativo a la participación de cualquier Vehículo Intermedio en dicho Financiamiento o Pago o Liquidación.
"Efectivo del Fideicomiso"	Significa las cantidades en efectivo registradas en las Cuentas.
"Efectivo Distribuible"	Significa el monto de los Flujos Brutos que se encuentren registrados en la Cuenta de Distribución de Financiamientos.
"Efecto Adverso Significativo"	Significa un cambio adverso que sea sustancialmente relevante para la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso y que no sea resultado, directo o indirecto, de un cambio en condiciones macroeconómicas, políticas, sociales o de actos de terceros que no sean **(i)** parte del Contrato de Fideicomiso o de las Afiliadas de las partes del Contrato de Fideicomiso, o **(ii)** Miembros del Equipo de Administración, en el entendido que se considerará que existe un cambio adverso que es sustancialmente relevante para la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, si del acto, hecho o acontecimiento de que se trate resulta, cuando menos, un cambio adverso por el equivalente al 5% del Monto Máximo de la Emisión.
"Emisión"	Significa la 477,965, de Certificados Bursátiles que el Fiduciario realice de conformidad con las estipulaciones de los Documentos de Emisión en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, incluyendo los Certificados correspondientes a las Emisiones Iniciales y a las Emisiones Subsecuentes.
"Emisiones Iniciales"	Significa las Emisiones que se lleven a cabo hasta por la Aportación Inicial Mínima.

"Emisiones Subsecuentes"	Significan las actualizaciones de la Emisión conforme a las cuales se adicionarán Certificados adicionales a los Certificados emitidos en las Emisiones Iniciales, respecto de las Llamadas de Capital, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, junto con las Emisiones Iniciales, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión.
"EMISNET"	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
"Empresas Acreditadas"	Significan las sociedades u otras Personas respecto de las que el Fideicomiso otorgue, directa o indirectamente, Financiamientos por instrucciones del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso.
"Fecha de Depósito"	Significa la fecha en la que el Fiduciario deberá realizar, con cargo a las Cuentas, el depósito de las cantidades que el Administrador le instruya por escrito a efecto de pagar Gastos, constituir Reservas, realizar Inversiones Permitidas y Financiamientos, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar las Distribuciones al Fideicomisario B y realizar los demás pagos exigibles y transferencias de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o que sean necesarias a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso.
"Fecha de Emisión Inicial"	Significa la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles emitidos conforme a una Emisión Inicial y del registro de la oferta de dichos Certificados Bursátiles en la BMV.
"Fecha de Emisiones Subsecuentes"	Significa la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles emitidos conforme a una Emisión Subsecuente y del registro de la oferta de dichos Certificados Bursátiles en la BMV.
"Fecha de Liquidación Inicial"	Significa la fecha en que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles emitidos conforme a una Emisión Inicial sea liquidado y pagado al Fiduciario a través de los sistemas de Indeval.
"Fecha de Liquidación Subsecuente"	Significa la fecha en que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles emitidos conforme a una Emisión Subsecuente sea liquidado y pagado al Fiduciario a través de los sistemas de Indeval.
"Fecha de Pago"	Significa cualquiera de las siguientes fechas: **(i)** las fechas que el Fiduciario señale como tales de conformidad con la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso, **(ii)** la Fecha de Terminación o la Fecha de Terminación Anticipada; y **(iii)** cualquier otra fecha en la que determine el Administrador se deban llevar a cabo pagos a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que si cualquiera de dichos días no es un Día Hábil, entonces la "Fecha de Pago" será el Día Hábil inmediato siguiente.
"Fecha de Registro"	Significa **(i)** respecto de pagos a ser realizados a los Tenedores al amparo de la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso, el quinto Día Hábil anterior a cualquier Fecha de Pago u otra fecha previa especificada por el Fiduciario en el correspondiente aviso publicado a través de EMISNET, o **(ii)** respecto del derecho a suscribir Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente, la fecha identificada en la Llamada de Capital.
"Fecha de Terminación"	Significa el 9 de mayo de 2028, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada por hasta 2 periodos adicionales de un año cada uno, a propuesta del Administrador, mediante resolución al respecto emitida por la Asamblea de Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en la LGTOC.
"Fecha de Terminación Anticipada"	Significa la fecha, previa a la Fecha de Terminación, determinada, en su caso, por el Administrador, una vez que se hubiere obtenido o realizado el Pago o Liquidación de todos los Financiamientos o bien después de que hayan sido declarados como una

pérdida total los Financiamientos respecto de los cuales no se hubiere obtenido o realizado un Pago o Liquidación total, en la cual se liquidarán en su totalidad los Certificados Bursátiles, en los términos de los Documentos de Emisión, según la misma sea anunciada por el Fiduciario, a través de EMISNET, con al menos 10 Días Hábiles de anticipación, especificando la Fecha de Pago, la Fecha de Registro, el importe total a amortizar y el importe a ser pagado por cada Certificado, debiendo el Fiduciario entregar dicha información a la BMV en forma electrónica y al Indeval y a la CNBV de manera impresa en la misma fecha.

"Fecha Ex-Derecho" Significa la fecha que sea 1 Día Hábil previo a la Fecha de Registro que corresponda.

"Fecha Límite de Suscripción" Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "2. La Oferta – A. Características de los Valores" del Prospecto.

"Fideicomisario B" Significa Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.

"Fideicomisarios" Significa, conjuntamente, (i) los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso, (ii) el Fideicomisario B y, en su caso, (iii) aquellas otras Personas a las que el Administrador otorgue una oportunidad de co-invertir con el Fideicomiso.

"Fideicomiso" Significa según el contexto lo requiera, el fideicomiso constituido al amparo del Contrato de Fideicomiso o el Fiduciario, actuando en su calidad de institución fiduciaria en términos del Contrato de Fideicomiso.

"Fideicomitente" Significa Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.

"Fiduciario" Significa Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de institución fiduciaria en términos del el Contrato de Fideicomiso.

"Financiamiento" Significa las inversiones (distintas a Inversiones Permitidas) que realice el Fiduciario, ya sea de manera directa o indirecta (incluyendo a través de cualquier Vehículo Intermedio) con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos en términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador, y que consistirán en el otorgamiento de todo tipo de financiamiento o la adquisición de todo tipo de operaciones de financiamiento, incluyendo financiamientos consistentes en deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable, deuda convertible e instrumentos híbridos (es decir instrumentos de inversión que mezclan elementos de inversiones con las características de capital y deuda), sujeto a cualquier restricción o limitación legal y regulatoria.

"Financiamiento Clase A" Significa aquel Financiamiento que el Comité Técnico determine debe ser clasificado como un "Financiamiento Clase A" para los efectos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de Emisión.

"Financiamiento Clase B" Significa aquel Financiamiento que el Comité Técnico determine debe ser clasificado como un "Financiamiento Clase B" para los efectos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de Emisión.

"Financiamientos a Cargo del Fideicomitente – Fideicomisario B" Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.

"Financiamientos al Fideicomiso" Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – i) Descripción de los Activos Fideicomitidos" del Prospecto.

"Financiamientos Complementarios" Significa los Financiamientos respecto de Empresas Acreditadas en las cuales se haya realizado un Financiamiento previamente, en términos de lo establecido en la Cláusula 8.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Financiamientos Comprometidos" Significa los Financiamientos aprobados en términos del Contrato de Fideicomiso durante el Periodo de Inversión, respecto de los cuales se haya adquirido un compromiso vinculante (incluyendo Financiamientos en los cuales se hayan previsto disposiciones a plazos) de realizar un Financiamiento que será completado una vez concluido el Periodo de Inversión.

"Financiamientos Futuros" Significa, conjuntamente, los Financiamientos Complementarios y los Financiamientos Comprometidos.

"Fines del Fideicomiso" Significa los siguientes: **(a)** en general que el Fiduciario adquiera, reciba, conserve, administre, mantenga y en su oportunidad enajene la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuya y administre los recursos que ingresen al mismo, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que el fin primordial del Fideicomiso será otorgar, directa o indirectamente, Financiamientos con el objetivo de, posteriormente, obtener o realizar los Pagos o Liquidaciones respectivos; **(b)** que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo cualquier Emisión y Colocación de los Certificados y solicite y obtenga de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier otra Autoridad las autorizaciones, inscripciones, registros y actualizaciones necesarias; **(c)** que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo; **(d)** que el Fiduciario realice cualquier Emisión conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya el Administrador; **(e)** que el Fiduciario abra, administre y mantenga abiertas cuentas bancarias y de valores en Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero aquellas instituciones de crédito y otras instituciones financieras que el Administrador le instruya por escrito; **(f)** que el Fiduciario celebre el Contrato de Administración, el Contrato de Licencia, el convenio bajo el cual los Miembros del Equipo de Administración y los Miembros Dedicados del Equipo de Administración asumen ciertas obligaciones en términos del Contrato de Fideicomiso y el convenio en términos del cual Nexxus asume ciertas obligaciones en términos del Contrato de Fideicomiso; **(g)** que el Fiduciario celebre los Documentos de Financiamiento y cumpla con los términos y condiciones previstos en los mismos, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, sujeto, en su caso, a las facultades indelegables del Comité Técnico y a las facultades de la Asamblea de Tenedores en términos de lo establecido en la Cláusula 12.2 inciso (f) y la Cláusula 10.6 del Contrato de Fideicomiso; **(h)** que el Fiduciario otorgue al Administrador un poder especial en términos de la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso para que éste último otorgue los Financiamientos, obtenga o realice los Pagos o Liquidaciones y demás actos en nombre y por cuenta del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; **(i)** que el Fiduciario invierta el Efectivo del Fideicomiso depositado en las Cuentas en Inversiones Permitidas de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; **(j)** que el Fiduciario realice las operaciones cambiarias necesarias, ya sea con la propia tesorería de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financieroo con cualquier otra institución de banca múltiple, a fin de que las cantidades que sean recibidas dentro del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier moneda distinta a Pesos, sea(n) convertida(s) a Pesos a fin de ser aplicadas en términos del Contrato de Fideicomiso, según le sea instruido por escrito por el Administrador; **(k)** que el Fiduciario identifique, registre, catalogue o segregue fondos ya sea para reservas y/o provisiones razonables y contingencias conocidas, incluyendo gastos y responsabilidades a cargo del Fideicomiso, así como para el fondeo de Financiamientos Futuros, de tiempo en tiempo, así como que el Fiduciario distribuya en términos de las Cláusulas 14.4 y 15.4 los activos que constituyan Reservas, lo anterior de conformidad con las instrucciones que reciba de tiempo en tiempo del Administrador;

(l) que el Fiduciario contrate al Valuador Independiente y al Auditor Externo y, en su caso, los sustituya, de conformidad con las instrucciones que al efecto emita el Administrador o el Comité Técnico en términos de las Cláusulas Vigésima Segunda y 23.2 del Contrato de Fideicomiso; **(m)** que el Fiduciario pague, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, ya sea en efectivo o en especie, todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, las cantidades que correspondan a los Tenedores, al Fideicomitente – Fideicomisario B, al Administrador y demás Gastos; **(n)** que el Fiduciario, en términos de lo establecido en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso, solicite y obtenga Financiamientos al Fideicomiso y, conforme a las instrucciones del Administrador, realice el pago de cualesquiera cantidades adeudadas al amparo de dichos Financiamientos al Fideicomiso; **(o)** que el Fiduciario otorgue todo tipo de garantías (tanto personales como reales, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, prendas, fideicomisos de garantía y fianzas civiles) exclusivamente para garantizar operaciones propias del Fideicomiso o de las Empresas Acreditadas, en el entendido que dichas garantías deberán ser autorizadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores según el porcentaje que representen del Patrimonio del Fideicomiso; (**p**) que el Fiduciario contrate instrumentos derivados con fines de cobertura, según le instruya el Administrador, a fin de cubrir riesgos respecto de Financiamientos y Pagos o Liquidaciones que obtenga o realice el Fideicomiso y Financiamientos al Fideicomiso contratados conforme al Contrato de Fideicomiso, inclusive respecto de montos pendientes de ser pagados o aportados, hasta por los montos y para cubrir los riesgos (de cualquier naturaleza, incluyendo respecto de tasas de interés o cambiarios) que determine el Comité Técnico, y según sea aprobado, en su caso, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, **(q)** que el Fiduciario firme cualquier tipo de documento y realice cualquier acto que sea necesario para constituir, ser propietario de y operar los Vehículos Intermedios, conforme a las instrucciones del Administrador; **(r)** que el Fiduciario prepare, con la ayuda del Administrador, y proporcione toda aquella información relevante relacionada con el Contrato de Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y las demás disposiciones aplicables deba, en su caso, entregar a la CNBV, a cualquier otra Autoridad, a la BMV, al Indeval, al Administrador, al Fideicomitente, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, al Valuador Independiente y a proveedores de precios, a través de los medios establecidos para tales efectos y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda la información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, sujeto a las obligaciones de confidencialidad aplicables en términos del Contrato de Fideicomiso; **(s)** que el Fiduciario contrate, remueva y/o sustituya, de conformidad con las instrucciones del Administrador, a los asesores externos que considere necesarios a efecto de cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo al despacho de contadores que se determine, para la elaboración de información y reportes financieros, así como, de los estados financieros del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que cualesquier gastos relacionados con dichas actividades serán considerados como Gastos de Mantenimiento para efectos del Contrato de Fideicomiso; **(t)** que el Fiduciario otorgue los poderes generales para pleitos y cobranzas y/o especiales a favor de Personas físicas que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso y para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones por escrito que reciba del Administrador y/o del Representante Común, según corresponda; **(u)** que el Fiduciario, por conducto del Administrador, a quien le otorgará poderes especiales de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.3 inciso b) del Contrato de Fideicomiso, cumpla con las obligaciones fiscales a su cargo, incluyendo las obligaciones de pago, de emisión de constancias fiscales y retención de cualesquiera contribuciones; **(v)** que en caso de que sea necesario, el Fiduciario firme cualesquiera documentos que el Administrador le solicite por escrito con el fin de proteger el Patrimonio del Fideicomiso y llevar a cabo los Fines del Fideicomiso; y **(w)** que una vez concluida la Vigencia del Fideicomiso o concluidos sus fines, se lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso, y una vez concluida la liquidación se dé por extinguido el Fideicomiso.

"Flujos"	Significa los recursos que de tiempo en tiempo el Fiduciario reciba y/o mantenga **(i)** en cumplimiento de los Documentos de Financiamiento o en ejercicio de sus derechos bajo los mismos (incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, por concepto de pagos de intereses, comisiones y principal), **(ii)** como ingresos por cualquier razón distinta a los intereses derivados de las Inversiones Permitidas de los recursos de la Cuenta de Financiamientos y Gastos, y **(iii)** y que deban considerarse Flujos en los términos del Contrato de Fideicomiso.
"Flujos Brutos"	Significa los Flujos que sean registrados en la Cuenta de Distribución de Financiamientos (incluyendo el producto de las Inversiones Permitidas de dichos Flujos), menos las cantidades que el Administrador considere necesarias para efecto de **(i)** constituir o mantener la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Financiamiento, **(ii)** utilizarse en la realización de Financiamientos como Montos de Reinversión, y **(iii)** cubrir cualquier otra obligación ordinaria o contingente a cargo del Patrimonio del Fideicomiso distinta de impuestos y demás contribuciones.
"Flujos Brutos de la Clase A"	Significa el resultado de restar a **(i)** la totalidad de los Flujos Brutos, **(ii)** los Flujos Brutos de la Clase B, según se determine por el Administrador.
"Flujos Brutos de la Clase B"	Significa los Flujos Brutos que sean recibidos por el Fiduciario de Pagos o Liquidaciones de Financiamientos Clase B, según se determine por el Administrador.
"Flujos Netos"	Significa los Flujos Brutos que sean registrados en la Cuenta de Distribución de Financiamientos, menos todas las retenciones, enteros y pagos de impuestos y demás contribuciones que deban hacerse de conformidad con las leyes, reglamentos y normas aplicables en relación con dichos Flujos Brutos.
"Flujos Netos de la Clase A"	Significa los Flujos Netos que correspondan a los Flujos Brutos de la Clase A.
"Flujos Netos de la Clase B"	Significa los Flujos Netos que correspondan a los Flujos Brutos de la Clase B.
"Fondos No Restringidos"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Fondos Paralelos"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Gastos"	Significa conjuntamente los Gastos de Asesoría Independiente, los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento y los Gastos de Financiamiento.
"Gastos de Asesoría Independiente"	Significa los gastos incurridos por el Fideicomiso y pagaderos a los asesores independientes que sean contratados en términos del Contrato de Fideicomiso respecto de Financiamientos analizados para ser realizados por el Fideicomiso o los pagos realizados a los Miembros Independientes que sean designados por la Asamblea de Tenedores o cualquier otro pago que, en los términos del Contrato de Fideicomiso constituyan Gastos de Asesoría Independiente, mismos que no podrán exceder del monto de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y según se determine por el Administrador conforme a los términos de los Documentos de Emisión.
"Gastos de Emisión"	Significa las comisiones, gastos, cuotas, derechos y demás erogaciones que se generen con motivo de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario por escrito, incluyendo, sin limitación, el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro (y su actualización) y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y a la BMV, los pagos que deban hacerse al Indeval por su depósito, los pagos iniciales al Representante

Común, al Fiduciario y al Auditor Externo por la aceptación de sus respectivos cargos y la Emisión de los Certificados Bursátiles, así como los honorarios de otros auditores, consultores, asesores fiscales, abogados, y las comisiones y gastos pagaderos de conformidad con cualquier Contrato de Colocación (al Intermediario Colocador y gastos legales del mismo) y viáticos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos.

"Gastos de Financiamiento" Significa todos los gastos que, por instrucción por escrito del Administrador, el Fiduciario deba erogar (o el Administrador erogue en por cuenta del Fideicomiso) con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos (en su caso, específicamente a la Reserva para Gastos de Financiamiento) para analizar y llevar a cabo los Financiamientos, para administrar dichos Financiamientos y obtener o realizar Pagos o Liquidaciones respecto de los mismos, incluyendo, sin limitación, cualquier Contraprestación por Administración y los gastos y honorarios legales y de asesores financieros, fiscales, contables y de cualquier otra naturaleza que la celebración de los Documentos de Financiamiento y la administración de los Financiamientos requieran y el pago de cualquier responsabilidad relacionada con un Pago o Liquidación, según sea determinado de buena fe por el Administrador. Los Gastos de Financiamiento no incluyen pago alguno al Administrador ni a sus Afiliadas distinto a cualquier Contraprestación por Administración, salvo, en cualquier caso, cualquier reembolso al Administrador o sus Afiliadas de gastos a cargo del Fideicomiso que hayan sido anticipados por los mismos.

"Gastos de Mantenimiento" Significa las comisiones, honorarios, gastos, derechos, contribuciones, y demás erogaciones que se generen o sean necesarios para el mantenimiento de las Emisiones, según sea determinado por el Administrador y notificado por escrito al Fiduciario, incluyendo, sin limitación, por concepto de Seguros de Responsabilidad Profesional, mantenimiento del registro (y actualización) de los Certificados Bursátiles en el RNV y otros registros similares, listado de los Certificados en la BMV y otras bolsas de valores, cumplimiento con las leyes, reglamentos y normas aplicables, pagos al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Independiente, pagos a los asesores legales, asesores contables y/o asesores fiscales externos para dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, pagos a proveedores de precios aprobados por el Comité Técnico, gastos relacionados con Asambleas de Tenedores y gastos incurridos en términos de las Cláusulas 6.5 y 6.6 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el término "Gastos de Mantenimiento" no incluye los Gastos de Financiamiento los cuales se cubrirán conforme a las instrucciones por escrito del Administrador, con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos (en su caso, específicamente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento).

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

"INEGI" Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

"Información Confidencial" Significa la información relacionada con los negocios, operación y administración de cualquiera de las Empresas Acreditadas, del Fideicomiso, del Fideicomitente, del Administrador y de sus respectivas Afiliadas, y demás información que se considere como información confidencial y/o información privilegiada en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y demás disposiciones aplicables, ya sea escrita o verbal, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, de carácter financiero, contable o legal, secretos comerciales, información relativa a investigación y desarrollo, posibles Financiamientos y Pagos o Liquidaciones, mejoras, conocimientos técnicos ("know-how"), conceptos, diseños, procesos, técnicas, equipo, ideas, escritos, notas, planes de negocios, de mercadotecnia, de promoción, de publicidad y de comercialización, productos, servicios, listas de precios, listas de personal, listas de clientes, proveedores, resultados de análisis y pruebas, proyecciones, información relacionada con nuevos proyectos relacionados con los negocios de cualquiera de las Personas antes referidas, así como cualquier información que sea resultado de la evaluación, negociaciones y discusiones respecto de cualquier operación que involucre a cualquiera de dichas Personas, así como el estado que guardan dichas

negociaciones y cualquier información que se relacione con potenciales oportunidades de inversión por parte del Fideicomiso.

"Intermediarios Colocadores" Significa Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, o cualquier otra institución que sea designada como tal respecto de la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

"Inversiones Permitidas" Significa las inversiones del Efectivo del Fideicomiso y demás recursos líquidos que se encuentren registrados en las Cuentas (salvo por lo que hace a los recursos depositados en la Cuenta del Fideicomitente – Fideicomisario B), en tanto son aplicados conforme a los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en cualquiera de: (i) valores de corto plazo a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV; (ii) fondos de inversión en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el gobierno federal de México, cuyas acciones se encuentren listadas en la BMV; e (iii) inversiones a través de reportos a plazo no mayor a 15 días naturales respecto de los valores descritos en los incisos (i) y (ii) anteriores anterior con contrapartes que sean instituciones de crédito que tengan una calificación de "mxAAA" o "mxAA" en la escala de S&P Global Ratings, S.A. de C.V., o equivalente en las escalas de Fitch México, S.A. de C.V., o Moody's de México, S.A. de C.V. o, en su defecto que tengan una calificación igual o mayor a aquella con la que cuente Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en ese momento.

"Inversionista Aprobado" Significa (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) un fondo de pensiones administrado por una administradora de fondos para el retiro, (iii) una institución de crédito, (iv) una institución de seguros, o (v) cualquier otra Persona que se considere un "inversionista institucional" de conformidad con lo establecido por la legislación aplicable (incluyendo la LMV).

"IRCC" Inversionistas en Restaurantes de Carnes y Cortes, S. de R.L. de C.V.

"ISR" Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

"IVA" Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

"LGTOC" Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"LIC" Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"LISR" Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"LIVA" Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

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

"LMV" Significa la Ley del Mercado de Valores.

"México" Significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Miembro Independiente" Significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia se calificará respecto del

Administrador (o a quién se le encomienden las funciones de dicho Administrador) y el Fideicomitente.

"Miembros Dedicados del Equipo de Administración" Significa los Miembros del Equipo de Administración, que deberán ser al menos 2, que deberán de ser expertos en inversiones "*senior*" con al menos 10 años de experiencia en el negocio de otorgamiento y/o estructuración y/o implementación de crédito, los cuales destinarán la totalidad de su tiempo laborable a (i) los negocios del Fideicomiso, y (ii) a los negocios de cualesquiera Fondos Subsecuentes.

"Miembros del Equipo de Administración" Significa Arturo José Saval Pérez, Roberto Langenauer Neuman, Iker Paullada Eguirao, Santiago Andrés Villalobos Steta y demás expertos en inversiones "senior" (incluyendo a los miembros del consejo de administración del Administrador) que se encuentren activamente involucrados en la búsqueda, selección, administración y disposición de Financiamientos, según le sea notificado de tiempo en tiempo por el Administrador al Fiduciario, siempre y cuando dichos expertos en inversión se mantengan empleados o sean subcontratados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas.

"Monto Base de la Contraprestación por Administración de la Clase A" Significa el mayor de **(i)** el 62.5% del resultado de restar, al (**1**) Monto Máximo de la Emisión, (**2**) la suma del 62.5% de cualesquiera Gastos de Emisión y Gastos de Asesoría Independiente efectivamente erogados, y **(ii)** el Monto Efectivo de Inversión de la Clase A.

"Monto de la Emisión Inicial" Significa la totalidad de los fondos obtenidos por el Fideicomiso de las Emisiones Iniciales.

"Monto de las Emisiones Subsecuentes" Significa la totalidad de los fondos obtenidos por el Fideicomiso derivado de las Emisiones Subsecuentes.

"Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase A" Significa para cualquier fecha en que sean calculadas las Distribuciones de la Clase A y/o las Distribuciones al Fideicomisario B conforme a la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, el resultado de restar, a **(i)** la suma (sin duplicar) de (**1**) la cantidad que resulte de restar, al (**A**) Monto de la Emisión Inicial; el (**B**) resultado de restar, al monto de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, el monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría Independiente que el Administrador determine se utilizó para pagar a asesores técnicos independientes contratados respecto del análisis de oportunidades de financiamiento que hayan resultado en el otorgamiento de Financiamientos Clase B, y **(2)** el Monto de las Emisiones Subsecuentes, **(ii)** el Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase B, en el entendido que, para efectos de claridad, no se considerarán Montos Dispuestos del Fideicomiso de la Clase A, cualesquiera Montos de Reinversión.

"Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase B" Significa para cualquier fecha en que sean calculadas las Distribuciones de la Clase B y/o las Distribuciones al Fideicomisario B conforme a la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, la suma (sin duplicar) de (i) la cantidad que resulte de restar, al (**1**) Monto de la Emisión Inicial efectivamente utilizado en la realización de Financiamientos Clase B; el (**2**) el monto de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente que el Administrador determine se utilizó para pagar a asesores técnicos independientes contratados respecto del análisis de oportunidades de financiamiento que hayan resultado en el otorgamiento de Financiamientos Clase B, **(ii)** el Monto de las Emisiones Subsecuentes efectivamente utilizado en la realización de Financiamientos Clase B, **(iii)** la Porción de la Clase B de los Gastos de Mantenimiento, **(iv)** los Gastos de Financiamiento que el Administrador determine se incurrieron con relación a Financiamientos Clase B, y **(v)** la Porción de la Clase B de los Gastos de Emisión, en el entendido que, para efectos de claridad, no se considerarán Montos Dispuestos del Fideicomiso de la Clase B, cualesquiera Montos de Reinversión.

"Monto Dispuesto del Fideicomiso durante el Periodo Inicial de la Clase A" Significa para cualquier fecha en que sean calculadas las Distribuciones de la Clase A y/o las Distribuciones al Fideicomisario B conforme a la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso durante el Periodo Inicial, el resultado de restar, a **(i)** la suma (sin duplicar) de (**1**) los Montos Efectivos de Inversión, **(2)** la Porción de la Clase A de los Gastos de Mantenimiento, y (**3**) el resultado de restar, a los Gastos de Financiamiento, el monto de los Gastos de Financiamiento que el Administrador determine se incurrieron con relación a Financiamientos Clase B, **(ii)** el Monto Dispuesto del Fideicomiso durante el Periodo

Inicial de la Clase B, en cada caso efectivamente invertidos e incurridos durante dicho Periodo Inicial, en el entendido que, para efectos de claridad, no se considerarán Montos Dispuestos del Fideicomiso durante el Periodo Inicial de la Clase A, cualesquiera Montos de Reinversión.

"Monto Dispuesto del Fideicomiso durante el Periodo Inicial de la Clase B" Significa para cualquier fecha en que sean calculadas las Distribuciones de la Clase B y/o las Distribuciones al Fideicomisario B conforme a la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso durante el Periodo Inicial, la suma (sin duplicar) de (i) los Montos Efectivos de Inversión de la Clase B, (ii) la Porción de la Clase B de los Gastos de Mantenimiento, y (iii) los Gastos de Financiamiento que el Administrador determine se incurrieron con relación a Financiamientos Clase B, en cada caso efectivamente invertidos e incurridos durante dicho Periodo Inicial, en el entendido que, para efectos de claridad, no se considerarán Montos Dispuestos del Fideicomiso durante el Periodo Inicial de la Clase B, cualesquiera Montos de Reinversión.

"Monto Efectivo de Inversión" Significa, el monto dispuesto de la Cuenta de Financiamientos y Gastos para la realización de Financiamientos incluyendo los montos efectivamente destinados a la realización de Financiamientos Comprometidos o Financiamientos Complementarios (sin incluir cualesquiera montos simplemente segregados a fin de crear la Provisión para Financiamientos Futuros), pero excluyendo los Gastos de Financiamiento, los Gastos de Mantenimiento y cualesquiera Montos de Reinversión.

"Monto Efectivo de Inversión de la Clase A" Significa el Monto Efectivo de Inversión destinado a la realización de Financiamientos Clase A (incluyendo Financiamientos Comprometidos o Financiamientos Complementarios).

"Monto Efectivo de Inversión de la Clase B" Significa el Monto Efectivo de Inversión destinado a la realización de Financiamientos Clase B (incluyendo Financiamientos Comprometidos o Financiamientos Complementarios).

"Monto Invertible" Significa la cantidad que resulte de restar de (i) el Monto Máximo de la Emisión; (ii) la cantidad que resulte de sumar (1) el monto total de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y (2) el precio de los Certificados que se ofrezcan en una Emisión Subsecuente que no sean suscritos y pagados a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente.

"Monto Invertido Administrado de la Clase A" Significa el resultado de restar a (i) la suma de (1) el Monto Efectivo de Inversión de la Clase A y (2) cualquier Monto de Reinversión destinado a la realización de Financiamientos de la Clase A, (ii) el Monto Efectivo de Inversión de la Clase A en los Financiamientos de la Clase A o dichos Montos de Reinversión en relación con los cuales se hubiere obtenido o realizado un Pago o Liquidación que reduzca el saldo de dichos Financiamientos Clase A (y que por lo tanto sea distinto al pago de intereses y comisiones o conceptos similares) y en los Financiamientos Clase A que tengan un valor de $0 según sea determinado por el Valuador Independiente o el Comité Técnico (en este caso a propuesta del Administrador), en el entendido que, tratándose de Pagos o Liquidaciones parciales, únicamente se restará del Monto Efectivo de Inversión de la Clase A o los Montos de Reinversión correspondientes, el monto efectivo de dichos Pagos o Liquidaciones parciales.

"Monto Invertido Administrado de la Clase B" Significa el resultado de restar a (i) la suma de (1) el Monto Efectivo de Inversión de la Clase B y (2) cualquier Monto de Reinversión destinado a la realización de Financiamientos de la Clase B, (ii) el Monto Efectivo de Inversión de la Clase B en los Financiamientos de la Clase B o dichos Montos de Reinversión en relación con los cuales se hubiere obtenido o realizado un Pago o Liquidación que reduzca el saldo de dichos Financiamientos Clase B (y que por lo tanto sea distinto al pago de intereses y comisiones o conceptos similares) y en los Financiamientos Clase B que tengan un valor de $0 según sea determinado por el Valuador Independiente o el Comité Técnico (en este caso a propuesta del Administrador), en el entendido que, tratándose de Pagos o Liquidaciones parciales, únicamente se restará del Monto Efectivo de Inversión de la

Clase B o los Montos de Reinversión correspondientes, el monto efectivo de dichos Pagos o Liquidaciones parciales.

"Monto Máximo de la Concentración" Significa la suma de (i) el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) cualquier Monto de Reinversión.

"Monto Máximo de la Emisión" Significa hasta $3,450,000,000.00 (tres mil cuatrocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), en el entendido que el Monto Máximo de la Emisión se podrá ver reducido (i) en el caso que el Administrador determine que no se realizarán Emisiones Iniciales por el monto completo de $800,000,000.00 (ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo descrito en la definición del término "Emisiones Iniciales", y (ii) por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de una Emisión Subsecuente.

"Montos de Reinversión" Significa los montos que constituyan Flujos que el Administrador determine sean transferidos de la Cuenta de Distribución de Financiamientos a la Cuenta de Financiamientos y Gastos en los términos de la Cláusula 14.5 del Contrato de Fideicomiso.

"Nexxus" Significa Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.), conjuntamente con sus subsidiarias.

"Nexxus IV" Significa el vehículo de inversión constituido conforme al Fideicomiso No. 2875 (antes identificado con el No. F/261904) constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

"Nexxus V" Significa el vehículo de inversión de capital privado Nexxus Capital Private Equity Fund V, L.P.

"Nexxus VI" Significa el vehículo de inversión de capital privado Nexxus Capital VI, L.P. y el vehículo paralelo de inversión el Fideicomiso No. F/173183 constituido con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.

"Notificación de Disposición" Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.

"Oferta" Significa la oferta pública primaria nacional restringida de Certificados Bursátiles al amparo del Contrato de Fideicomiso.

"Operaciones entre Partes Relacionadas" Significa una operación u otro arreglo (distinta a co-inversiones, inversiones realizadas por Fondos Paralelos y Financiamientos a cargo del Fideicomitente – Fideicomisario B) que no esté expresamente prevista en el Contrato de Fideicomiso entre (i) el Fideicomiso o una Empresa Acreditada; y (ii) el Administrador, cualquier Parte Relacionada del Administrador o una Empresa Acreditada.

"Pago o Liquidación" Significa cualquier operación conforme a la cual el Fiduciario recibe cualquier recuperación de un Financiamiento (incluyendo pagos de intereses, comisiones y principal) o conforme a la cual el Fiduciario enajena o dispone de los mismos.

"Parte Relacionada" Significan, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable, (i) las Personas que Controlen o tengan "influencia significativa" (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte del "grupo empresarial" (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del "grupo empresarial" (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio, (ii) las Personas que tengan "poder de mando" (según dicho término

se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un "grupo empresarial" (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que pertenezca dicha Persona, **(iii)** el cónyuge, la concubina o el concubinario y las Personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como los socios y copropietarios de las Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios, **(iv)** las Personas morales que sean parte del "grupo empresarial" (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que pertenezca la Persona; y **(v)** las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o "influencia significativa" (según dicho término se define en la LMV).

"Patrimonio del Fideicomiso" Significa el patrimonio del Fideicomiso, mismo que estará integrado por **(i)** la Aportación Inicial y, en su caso, las Aportaciones del Fideicomitente – Fideicomisario B; **(ii)** el Monto de la Emisión Inicial, el Monto de las Emisiones Subsecuentes y los Compromisos Restantes; **(iii)** los Financiamientos y los derechos derivados de los Financiamientos; **(iv)** los Flujos; **(v)** el Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo del Fideicomiso y sus rendimientos; **(vi)** el producto de los Pagos o Liquidaciones; **(vii)** cualquier participación en, ya sea a través de instrumentos de capital de o financiamientos a, cualquier Vehículo Intermedio; y **(viii)** las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"Periodo de Desinversión" Significa el período que comenzará en la fecha en que se otorgue el primer Financiamiento y que concluirá en la fecha en que termine la Vigencia del Fideicomiso y concluya la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Periodo de Emisiones Iniciales" Significa el plazo que iniciará en la fecha de la primera Emisión Inicial y terminará el 31 de diciembre de 2018 o, en su caso, cualquier fecha anterior a esta última en la que el Administrador le notifique al Fiduciario que ya no podrán realizarse Emisiones Iniciales.

"Periodo de Inversión" Significa el período que comenzará en la primera Fecha de Emisión Inicial y terminará al cuarto aniversario de la fecha en que concluya el Periodo de Emisiones Iniciales.

"Periodo Inicial" Significa el periodo que comenzará en la primera Fecha de Emisión Inicial y terminará en la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente a la primera Emisión Subsecuente.

"Persona" Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.

"Persona Cubierta" Significa el Administrador, el Fideicomitente y sus Afiliadas, cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros, empleados, miembros, directivos y agentes del Administrador y del Fideicomitente y de cada uno de sus respectivas Afiliadas; el Fiduciario y el Representante Común, y cada uno de sus delegados fiduciarios, apoderados, funcionarios, consejeros, empleados, agentes y otros representantes; cada Persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico; y cualquier otra Persona que preste sus servicios, a solicitud del Administrador al Fideicomiso, incluyendo los Miembros del Equipo de Administración.

"Personas Autorizadas" Significa las Personas que sean funcionarios, consejeros, empleados, asesores, consultores o apoderados de cualquier Persona que tenga acceso a Información Confidencial, que requieran conocer la Información Confidencial para el desempeño de sus funciones y a las cuales se le haya informado de las restricciones establecidas en términos del presente documento en relación con la Información Confidencial.

“Pesos” o “Mxp$” o “$” o “MXN”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Porción de la Clase B de los Gastos de Emisión”	Significa, en cada caso, el 37.5% de los Gastos de Emisión.
“Porción de la Clase A de los Gastos de Mantenimiento”	Significa, en cada caso el 62.5% de los Gastos de Mantenimiento.
“Porción de la Clase B de los Gastos de Mantenimiento”	Significa, en cada caso el 37.5% de los Gastos de Mantenimiento.
“Procedimientos”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso” del Prospecto.
“Prórroga de Llamada de Capital”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso” del Prospecto.
“Prospecto”	Significa el prospecto del Fideicomiso.
“Provisión para Financiamientos Futuros”	Significa la provisión constituida a fin de otorgar Financiamientos Futuros en términos de la Cláusula 8.4 del Contrato de Fideicomiso.
“Proyectos Prohibidos”	Significa las prohibiciones aplicables a los Financiamientos establecidas en el Anexo C del Contrato de Fideicomiso.
“Reclamaciones”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso” del Prospecto.
“Reembolso del Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase A”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones” del Prospecto.
“Reembolso del Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase B”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. Estructura de la Operación – K. Distribuciones” del Prospecto.
“Reglamento Interior de la BMV”	Significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999.
“Reporte Anual”	Significa el presente Reporte Anual correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.
“Reporte de Distribuciones”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso” del Prospecto.
“Reporte de Saldos en las Cuentas”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso” del Prospecto.
“Reportes”	Significa conjuntamente, el Reporte de Distribuciones y el Reporte de Saldos en las Cuentas.
“Representante Común”	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

"Reserva para Gastos de Asesoría Independiente"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Reserva para Gastos de Financiamiento"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Reserva para Gastos de Mantenimiento"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso" del Prospecto.
"Reservas"	Significa conjuntamente, la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, la Reserva para Gastos de Mantenimiento, la Reserva para Gastos de Financiamiento y la Provisión para Financiamientos Futuros.
"Restricciones a Financiamientos"	Significa las restricciones aplicables a los Financiamientos establecidas en el Anexo D del Contrato de Fideicomiso.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV.
"Saldo Neto de la Cuenta de Financiamientos y Gastos a la Fecha de Terminación del Periodo de Inversión"	Significa el saldo de la Cuenta de Financiamientos y Gastos una vez concluido el Periodo de Inversión o con anterioridad si así lo determina el Administrador, menos las cantidades que constituyan la Reserva para Gastos de Financiamiento, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Provisión para Financiamientos Futuros previamente fondeadas.
"Saldo Neto de la Provisión para Financiamientos Futuros"	Significa el saldo de cualquier Provisión para Financiamientos Futuros, una vez transcurridos 2 años contados a partir de la terminación del Periodo de Inversión, o con anterioridad si así lo determina el Administrador
"Saldos Remanentes"	Significa, según sea aplicable, de tiempo en tiempo, **(i)** el Saldo Neto de la Cuenta de Financiamientos y Gastos a la Fecha de Terminación del Periodo de Inversión o a cualquier fecha anterior (según sea determinado por el Administrador en los términos de la Cláusula 15.4 del Contrato de Fideicomiso); **(ii)** el Saldo Neto de la Provisión para Financiamientos Futuros una vez transcurridos 2 años contados a partir de la terminación del Periodo de Inversión o en cualquier fecha anterior (según sea determinado por el Administrador en los términos de la Cláusula 15.4 del Contrato de Fideicomiso); y **(iii)** el saldo de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente una vez que sea preparado el balance final de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Seguros de Responsabilidad Profesional"	Significa los seguros de responsabilidad profesional que el Fiduciario deberá contratar, por instrucción del Comité Técnico, dentro de 30 Días Hábiles siguientes a la primera Fecha de Emisión Inicial, que cubran las actividades realizadas por las Personas Cubiertas en términos de lo establecido en la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso.
"SIEFORE"	Significa una sociedad autorizada por la Comisión Nacional Sistema de Ahorro para el Retiro para constituirse y operar como una sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro.
"Sobreprecio"	Significa aquella cantidad por Certificado que sea determinada con base en la fórmula descrita en el Anexo L del Contrato de Fideicomiso.
"Socios Directores"	Significa Arturo José Saval Pérez y Roberto Langenauer Neuman (quienes son Socios Directores Senior), en cada caso, mientras que dicho individuo continúe afiliado al Administrador o sus Afiliadas, e incluirá cualesquiera otros individuos que, de tiempo en

tiempo, sean designados como Socios Directores por el Administrador, en cada caso, mientras que dicho individuo continúe afiliado al Administrador o sus Afiliadas.

"Tenedor" Significa las Personas propietarias de uno o más Certificados Bursátiles.

"Términos más Favorables" Significa términos relacionados con **(i)** el porcentaje utilizado para el cálculo de las contraprestaciones para administración (como la Contraprestación por Administración de la Clase A y excluyendo cualquier Contraprestación por Administración de la Clase B), y **(ii)** el porcentaje para calcular las Distribuciones al Fideicomisario B conforme al inciso (A) de la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso o pagos similares, y que se ofrezcan antes, en o después de la fecha del Contrato de Fideicomiso, a cualquier inversionista en cualquier Fondo Paralelo siempre y cuando puedan ser comparados con los términos correlativos contenidos en el Contrato de Fideicomiso y que, sean más favorables en cualquier aspecto de importancia que los términos ofrecidos a los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso (excluyendo, además, aquellos términos que se refieran a la Contraprestación por Administración de la Clase B, las Distribuciones de la Clase B y aquellos que sean necesarios exclusivamente por razones de las particularidades del Fondo Paralelo, del Contrato de Fideicomiso, disposiciones legales aplicables o de la moneda en base a la que se realicen los cálculos en los Fondos Paralelos).

"TIR Bruta" Significa la TIR de un vehículo de inversión, antes de deducir los honorarios por administración, los impuestos, los gastos y la distribución por desempeño pagaderos por los socios de dicho vehículo de inversión.

"TIR" Significa tasa interna de retorno, es decir, la tasa de interés con la cual el valor presente neto de una inversión es igual a cero.

"Título" Significa el título que ampare los Certificados, el cual deberá cumplir con lo siguiente **(i)** contener los datos y/o características de la Emisión y los requisitos establecidos en el artículo 64 y 64 Bis 1 de la LMV; **(ii)** ser emitido en los términos del artículo 63 de la LMV; y **(iii)** ser depositado en el Indeval por el Fiduciario a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial o la Fecha de Emisión Subsecuente, según sea el caso, para efectos de realizar la Colocación correspondiente.

"UAFIDA" Significa utilidad antes de costo integral de financiamiento, intereses, impuestos, depreciación y liquidación.

"Valor de los Financiamientos" Significa el más reciente valor de mercado de los Financiamientos y cualquier participación en las Empresas Acreditadas determinado por el Valuador Independiente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"Valuador Independiente" Significa la Persona que sea aprobada por el Comité Técnico para prestar servicios de valuación, la cual deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones.

"Vehículo Intermedio" NXX Capital Mezz I, S.A.P.I. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R., sociedad totalmente controlada por el Fideicomiso.

"Vigencia del Fideicomiso" Significa el plazo que abarque desde el día 10 de mayo de 2018 al 9 de mayo de 2028, en el entendido que la vigencia del Contrato de Fideicomiso podrá ser prorrogada por hasta dos periodos adicionales de un año cada uno, a propuesta del Administrador, mediante resolución al respecto emitida por la Asamblea de Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en la LGTOC, en entendido de que la fecha efectiva de terminación del Fideicomiso será la fecha en que concluya la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la Cláusula 27.2 del Contrato de Fideicomiso.

Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen se complementa con la información más detallada y la información financiera incluida en otras secciones de este Reporte Anual. La información contenida en el presente Reporte Anual es información al 31 de diciembre de 2024.

i)Introducción

Fideicomiso Mezzanine Fund I F/5305 (antes Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481) (el "Fideicomiso"), con domicilio en la Ciudad de México se emitió el 10 de mayo de 2018 mediante la firma de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo identificados con el número F/180481 (el "Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital Management III, S.C. como Administrador, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como Fiduciario Emisor y CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El 10 de octubre de 2023 se firma el cuarto convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital, SAPI de CV como administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario Emisor, y CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, en el que se toma nota de la cesión de derechos de Nexxus Capital Management III, S.C. a Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.), quien fungirá como nuevo administrador del Fideicomiso.

El 8 de febrero de 2024 se firma el quinto convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital, SAPI de CV como administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario Emisor, y CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, en el que, entre otras cosas, derivado de ciertas reformas hechas a la Ley del Mercado de Valores, se modifica la cláusula séptima del Contrato de Fideicomiso para reflejar que las Llamadas de Capital ya no estarán sujetas a la actualización de la inscripción en el RNV. Lo anterior, de conformidad con las reformas hechas a la Ley del Mercado de Valores mencionadas anteriormente.

El 19 de junio de 2024 la CNBV emitió el oficio No. 153/3310/2024, mediante el cual autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, identificados con la clave de pizarra "NEXXMFCK 18". A partir de dicha fecha, se formalizó el convenio de cesión de derechos y obligaciones fiduciarias por virtud del cual Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria cedió sus derechos y obligaciones como Fiduciario a favor de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero como Fiduciario Sustituto, por lo que a partir de dicha fecha, el Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481 quedó identificado como Fideicomiso Mezzanine Fund I F/5305, de acuerdo con la cláusula primera de dicho convenio.

El Fideicomiso es un vehículo de inversión cuyo propósito es, entre otros, el otorgar Financiamientos con el objetivo de que se obtengan o realicen los Pagos o Liquidaciones respectivos, así como incrementar el valor a largo plazo de los Certificados, principalmente por la vía de estructuras de deuda para Empresas Acreditadas dentro de un portafolio diversificado. El Fideicomiso fondeará a Empresas Acreditadas buscando optimizar el retorno mediante estructuras que permitan participar del éxito incremental del negocio de las Empresas Acreditadas, y que al mismo tiempo reduzcan el riesgo mediante términos contractuales, y que a la vez otorguen la flexibilidad de conversión de deuda a capital social de la Empresa Acreditada bajo casos específicos. Para tal efecto, el Fiduciario ha contratado a Nexxus Capital Management III, S.C., como el Administrador, con el fin de que origine, analice y apruebe la realización de Financiamientos, administre los Financiamientos y, en su momento, los Pagos o Liquidaciones.

Nexxus Mezzanine Fund I buscará beneficiarse de las oportunidades que se presentan por falta de acceso a financiamiento en forma de deuda al sector privado en México. Buscará lograr rendimientos superiores ajustados por riesgo.

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá realizar 2 Clases de Financiamientos: Financiamientos Clase A y Financiamientos Clase B, según lo determine el Comité Técnico previo a la suscripción de los Documentos de Financiamiento respectivos, incluyendo para efectos de determinar **(i)** la asignación y aplicación de los Flujos respectivos, y **(ii)** la asignación de Gastos de Asesoría Independiente y Gastos de Financiamiento respectivos.

Las oportunidades de Financiamiento serán analizadas, estructuradas, administradas y realizadas por el Administrador sin distinción de la Clase de Financiamiento que vaya a ser originado.

El 1 de agosto de 2018, se celebró una Asamblea de Tenedores en la cual se aprobó el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, el cual se celebró el 17 de diciembre de 2018 con la finalidad de (i) ceder los derechos y obligaciones a cargo de Nexxus Capital Strategic I Administrador, S.C. a favor del Administrador y (ii) modificar e incluir ciertas definiciones al Fideicomiso, entre otras.

El 24 de junio de 2019, se celebró una Asamblea de Tenedores en la cual se resolvió (i) modificar el Contrato de Fideicomiso con la finalidad de modificar ciertas definiciones y cláusulas al Fideicomiso, (ii) designar y ratificar miembros del Comité Técnico y (iii) designar delegados especiales.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud declaró el brote de la pandemia Covid-19. La expansión global del Covid-19 creó retos extraordinarios para operar en ciertos sectores en México. Cada equipo de inversión de Nexxus trabajó de forma cercana con los equipos administrativos de las acreditadas para identificar y mitigar impactos potenciales en la seguridad y la operación causada por la pandemia de Covid-19 en las mismas.

El 19 de marzo de 2020, mediante Resoluciones Unánimes se aprobó el Tercer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso el cual se celebró el 23 de julio de 2020, con la finalidad de (i) modificar la Cláusula 7.3 (Llamadas de Capital; Emisiones Subsecuentes) incisos (b), (h) y (j) del Contrato de Fideicomiso; y (ii) designar delegados especiales; entre otras.

El 25 de abril de 2022, se celebró una Asamblea de Tenedores en la cuál se aprobó la celebración del Cuarto Convenio Modificatorio con la finalidad de modificar la definición de Conducta de Destitución con Causa del Administrador y Miembros del Equipo de Administración y de la cláusula 8.6 de terminación anticipada del periodo de inversión por falta de funcionarios Clave.

El 13 de abril de 2023 se celebró una Asamblea General de Tenedores en la cual se resolvió (i) designar, ratificar y revocar miembros del Comité Técnico y (ii) designar delegados especiales.

El 7 de septiembre de 2023 se celebró una Asamblea General de Tenedores en la cual se resolvió: (i) modificaciones al contrato de Fideicomiso para reflejar la Sustitución Fiduciaria; y (ii) designar delegados especiales.

ii)Evolución de los Bienes, Derechos o Valores Fideicomitidos del Fideicomiso Incluyendo su Información Financiera

El diagrama que aparece a continuación contiene una descripción esquemática del destino de los recursos que deriven de la Emisión y Colocación de los Certificados:

El 21 de agosto de 2020 se llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente en la que se suscribieron 95,593 (noventa y cinco mil quinientos noventa y tres) Certificados Bursátiles con un precio de $5,000 (cinco mil pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $477,965,000 (cuatrocientos setenta y siete millones novecientos sesenta y cinco mil Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2020-112 con motivo de dicha llamada de capital.

El 4 de febrero de 2021 se llevó a cabo la segunda Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 111,992 (ciento once mil novecientos noventa y dos) Certificados Bursátiles con un precio de $2,500 (dos mil quinientos Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $279,980,000 (doscientos setenta y nueve millones novecientos ochenta mil Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-202-127 con motivo de dicha llamada de capital.

El 9 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la tercera Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 513,737 (quinientos trece mil setecientos treinta y siete) Certificados Bursátiles con un precio de $1,250.00 (mil doscientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $642,171,250.00 (seiscientos cuarenta y dos millones ciento setenta y un mil doscientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2021-137 con motivo de dicha llamada de capital.

El 13 de julio de 2022 se llevó a cabo la cuarta Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 109,760 (ciento nueve mil setecientos sesenta) Certificados Bursátiles con un precio de $625 (seiscientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $68,594,375.00 (sesenta y ocho millones quinientos noventa y cuatro mil trescientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2022-153 con motivo de dicha llamada de capital.

El 20 de septiembre de 2022 se llevó a cabo la quinta Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 395,191 (trecientos noventa y cinco mil doscientos) Certificados Bursátiles con un precio de $312.5 (trecientos doce Pesos 50/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $123,497,187.50 (ciento veintitrés millones cuatrocientos noventa y siete mil ciento ochenta y siete Pesos 50/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2022-155 con motivo de dicha llamada de capital.

El 14 de diciembre de 2022 se llevó a cabo la sexta Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 4,044,791 (cuatro millones cuarenta y cuatro mil setecientos noventa y un) Certificados Bursátiles con un precio de $156.25 (ciento cincuenta y seis Pesos 25/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $631,998,593.75 (seiscientos treinta y un millones novecientos noventa y ocho mil quinientos noventa y tres Pesos 75/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2022-159 con motivo de dicha llamada de capital.

El 7 de marzo de 2023 se llevó a cabo la séptima Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 1,825,273 (un millón ochocientos veinticinco mil doscientos setenta y tres) Certificados Bursátiles con un precio de $78.12 (setenta y ocho Pesos 12/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $142,599,453.17 (ciento cuarenta y dos millones quinientos noventa y nueve mil cuatrocientos cincuenta y tres Pesos 17/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2023-164 con motivo de dicha llamada de capital.

El 8 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la primera Distribución, por un monto de $57,000,000 (cincuenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la segunda Distribución, por un monto de $69,000,000 (sesenta y nueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 24 de febrero de 2022 se llevó a cabo la tercera Distribución, por un monto de $245,000,000 (doscientos cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 24 de marzo de 2022 se llevó a cabo la cuarta Distribución, por un monto de $57,000,000 (cincuenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 25 de abril de 2022 se llevó a cabo la quinta Distribución por un monto de $41,000,000 (cuarenta y un millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 17 de mayo de 2022 se llevó a cabo la sexta Distribución por un monto de $95,000,000 (noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 8 de julio de 2022 se llevó a cabo la séptima Distribución por un monto de $36,000,000 (treinta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 13 de septiembre de 2022 se llevó a cabo la octava Distribución por un monto de $36,000,000 (treinta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 7 de febrero de 2024 se llevó a cabo la novena Distribución por un monto de $100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 18 de julio de 2024 se llevó a cabo la décima Distribución por un monto de $300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de agosto de 2024 se llevó a cabo la onceava Distribución por un monto de $325,000,000.00 (trescientos veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de octubre de 2024 se llevó a cabo la doceava Distribución por un monto de $230,000,000.00 (doscientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 29 de noviembre de 2024 se llevó a cabo la treceava Distribución por un monto de $200,000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 31 de diciembre de 2024 se llevó a cabo la catorceava Distribución por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

Como eventos subsecuentes el 11 de febrero de 2025 se llevó a cabo la quinceava Distribución por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.) y el 23 de abril se llevó a cabo la dieciseisava Distribución por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El número de Certificados Bursátiles en circulación al 31 de diciembre de 2024 asciende a 7,165,328 cuyo valor de mercado es $311.06 (trescientos once Pesos 06/100 M.N.) llegando a un valor total del Patrimonio del Fideicomiso de $2,228,950,198.00 (dos mil doscientos veintiocho millones novecientos cincuenta mil ciento noventa y ocho Pesos 00/100 M.N.). A continuación, se muestra una tabla con las emisiones de Certificados Bursátiles y distribuciones a la fecha del periodo reportado.

El Patrimonio del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta General	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,189	456,048,666	61,222,476
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-
Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562
Préstamos por cobrar (H)	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados (I)	737,681	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (J)	-	-	-
Otras cuentas por cobrar (K)	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor (L)	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversiones en acciones (M)	-	-	39,893,386
Acreedores y otras cuentas por pagar (N)	34,805,236	33,192,481	44,449,892
Intereses cobrados por anticipado (O)	-	7,394,804	-
Total Patrimonio del Fideicomiso (P = A + B + C + D + E + F + G + H + I + J + K - L - M)	**2,230,594,850**	**3,283,972,546**	**2,730,804,026**

**El monto indicado incluye intereses generados por dicha Reserva de Gastos para Asesoría Independiente.*

A la fecha del presente Reporte Anual, el monto total utilizado por el Fideicomiso, incluyendo Financiamientos a Empresas Acreditadas, Gastos de Emisión, Gastos de Administración, Gastos de Mantenimiento y otros gastos es de $4,226,549,697 (cuatro mil doscientos veintiséis millones quinientos cuarenta y nueve mil seiscientos noventa y siete Pesos 00/100 M.N.).

El destino de dichos fondos se encuentra distribuido conforme a la tabla siguiente:

Monto Disponible para Inversiones y Gastos	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Monto de la Emisión Inicial (A)	690,000,000	690,000,000	690,000,000
Primera emisión inicial subsecuente	477,965,000	477,965,000	477,965,000
Segunda emisión inicial subsecuente	279,980,000	279,980,000	279,980,000
Tercera emisión inicial subsecuente	642,171,250	642,171,250	642,171,250
Cuarta emisión inicial subsecuente	68,594,375	68,594,375	68,594,375
Quinta emisión inicial subsecuente	123,497,188	123,497,188	123,497,188
Sexta emisión inicial subsecuente	631,998,594	631,998,594	631,998,594
Séptima emisión inicial subsecuente	142,599,453	142,599,453	-

Reserva para Gastos de Asesoría Independiente (B)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Monto Disponible para Inversiones y Gastos a la fecha de la última Emisión (C=A-B)	**3,048,855,831**	**3,049,638,975**	**2,907,717,553**
Préstamos de partes relacionadas (D)	87,810,739	75,330,739	66,910,739
Intereses y comisiones pagados a partes relacionadas	64,529,895	55,135,755	39,498,401
Intereses a favor en la Cuenta de Inversiones a partir de la Emisión Inicial (E)	182,337,295	115,298,515	64,124,470
Ingresos por intereses, principal y comisión por apertura de financiamiento (F)	4,117,732,864	2,963,734,343	1,933,573,822
Gastos de Emisión Inicial (G)	49,559,705	49,559,705	49,167,505
Gastos de Inversión y Gastos de Mantenimiento (H)	384,903,845	305,442,664	260,364,350
Financiamientos en Empresas Promovidas (I)	4,964,896,496	4,461,492,096	3,887,660,896
Distribuciones a Tenedores (J)	1,866,000,000	636,000,000	636,000,000
Otras cuentas por cobrar (K)	29,950,663	29,950,663	6,430,319
Monto Disponible para Inversiones y Gastos (L =C+D+E+F-G-H-I-K-J)	**76,896,126**	**666,421,689**	**93,205,113**

*La información financiera detallada del Fideicomiso se describe con mayor detalle en el apartado de *"Información Financiera Detallada del Fideicomiso"*.

Adicionalmente, a la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso ha tenido Financiamientos Comprometidos por $3,393,440,908 trescientos noventa y tres millones cuatrocientos cuarenta mil novecientos ocho Pesos 00/100 M.N.) con veintiún Empresas Acreditadas, como se muestra en la siguiente sección, lo que representa el 106% del Monto Máximo de la Emisión; al 31 de diciembre de 2024 se han dispuesto $5,402,934,760 (cinco mil cuatrocientos dos millones novecientos treinta y cuatro mil setecientos sesenta Pesos 00/100 M.N.) lo que representa el 156.61% del Monto Máximo de la Emisión.

Al cierre del periodo del Reporte anual, había $84,846,155 Pesos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. La siguiente tabla muestra la composición de dichos saldos al cierre del Reporte Anual.

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Reserva gastos de asesoría independiente (A)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,189	456,048,666	61,222,476
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-
Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562
Total Disponible en las Cuentas del Fideicomiso (I = A + B + C + D + E + F + G)	**84,846,155**	**673,588,574**	**99,693,966**

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, el Patrimonio del Fideicomiso ha tenido rendimientos de las Inversiones Permitidas por una cantidad equivalente a $51,707,326 Pesos, habiendo invertido el Patrimonio del Fideicomiso principalmente en Reportos de Bonos Gubernamentales, conforme a la tabla siguiente:

Tipo de Instrumento	Institución Bancaria	Plazo	Monto Invertido al Inicio del Periodo	Saldo al último día del Periodo	Rendimiento Inversiones Permitidas	Interés promedio*
Reserva Gastos de Asesoría Independiente	Invex	Variable	7,166,885	7,950,029	821,133	11%
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A	Invex	Variable	456,048,666	60,191,189	47,539,586	18%
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B	Invex	Variable	170,394,560	9,055,549	16,130,193	18%
Cuenta De Distribución De Financiamientos	Invex	Variable	375,567	2,893,155	2,606,337	159%
Cuenta de Provisión para Financiamientos Futuros	Invex	Variable	-	-	-	0%
Cuenta General	Invex	Variable	1,609,623	1,214,571	165,310	12%
Inversión del Vehículo intermedio	Bx+	Variable	7,453,437	1,418,806	597,354	13%
Total			**643,048,738**	**82,723,299**	**67,859,913**	**231.90%**

*Anualizado tomando el promedio al inicio y fin del periodo del Reporte Anual.

iii) Descripción de Financiamientos en las Empresas Acreditadas

A continuación, se muestra un resumen de los Financiamientos otorgados por el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024:

Financiamiento 1

Monto de inversión	MXN$204.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/18
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$0.0
Industria	Tecnologías de la información	**Plazo restante**	Concluido

Descripción

- Negocio: proveedor líder de servicios de infraestructura de tecnologías de información con presencia internacional. La compañía integra unidades de negocio para prestar seguridad informática altamente especializada, servicios de almacenamiento de datos de alta complejidad, servicios de conectividad, alojamiento web (*web hosting*), tecnologías de información bajo demanda, entre otros
- Transacción: crédito simple por un monto total de MXN$204.0MM con plazo de 5 años, destinado a financiar la construcción de un *data center* en la zona metropolitana de la CDMX. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) prenda sobre activos y (ii) garantía fiduciaria en primer lugar sobre flujos del *data center* construido con el financiamiento

Tesis de inversión

- Compañía con trayectoria probada en su sector
- Situación financiera favorable (robusta generación de flujo, apalancamiento saludable y alta rentabilidad)
- Proyectos por desarrollar con los recursos del crédito cuentan con demanda comprometida
- Retornos atractivos y prelación *senior*

Eventos relevantes

- El total del crédito fue dispuesto en una sola exhibición al momento del cierre
- En ene/22 la compañía amortizó anticipadamente la totalidad del crédito utilizando recursos de una capitalización por parte de un tercero
- La compañía cumplió en todo momento y no existen obligaciones pendientes bajo el contrato de crédito entre las partes del financiamiento

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado

204.0	80.1	204.0	33.4	317.5

Financiamiento 2

Monto de inversión	MXN$265.0MM	**Fecha de inversión**	Mar/19
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$71.2MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	13 meses

Descripción

- Negocio: urbanizador de lotes habitacionales con más de 30 años de experiencia y presencia en Querétaro, León, San Luis y Quintana Roo. El producto está dirigido a la clase media y ofrece instalaciones con vigilancia, instalaciones subterráneas, canchas de tenis, alberca, gimnasio entre otras amenidades. La compañía brinda financiamiento directo a los compradores con plazos de hasta 20 años y tasas escalonadas desde el 8% al 18%. Dichas operaciones están basadas en contratos de compraventa con reserva de dominio mediante los cuales la compañía mantiene la propiedad hasta que el lote está 100% pagado
- Transacción: crédito simple por un monto total de MXN$265.0MM con plazo de 6 años, destinado financiar el plan de crecimiento de la compañía. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) obligación solidaria de las empresas generadoras de flujo del grupo, (ii) aval personal de los accionistas y (iii) garantía fiduciaria en primer lugar sobre cartera con criterios de elegibilidad y obligación de sustitución

Tesis de inversión

- La compañía tiene acceso a crédito bancario (cuenta con líneas de crédito con bancos reconocidos) y al mercado público
- Ejerce el costo de urbanización después de haber vendido los lotes. Puede adaptarse fácilmente al ritmo de absorción mediante la comercialización y construcción de *clusters* de ~150 lotes
- Oferta inmobiliaria diferenciada y probada con +64,000 lotes vendidos y absorción mensual de ~1,000 lotes
- Bajo apalancamiento respecto a las cuentas por cobrar
- Altos márgenes y flujos estables y estimables
- Retornos atractivos y prelación *senior*

Eventos relevantes

- El total del crédito fue dispuesto en una sola exhibición al momento del cierre
- En mayo/20 se realizó un convenio modificatorio al contrato de crédito por el cual se modificaron las siguientes condiciones: (i) diferimiento de pago de capital e intereses por 6 meses, (ii) incremento en la tasa de interés para mantener el rendimiento de la transacción, (iii) extensión del plazo del crédito por 7 meses adicionales (vencimiento: ene/26), y (iv) integración de una garantía hipotecaria temporal con un valor estimado de MXN$600.0MM, la cual únicamente garantizó el crédito durante el programa de diferimiento. Dicho programa de diferimiento ya terminó
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
265.0	182.0	193.8	4.6	380.5

Financiamiento 3

Monto de inversión	MXN$67.4MM	**Fecha de inversión**	Oct/19
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$0.0
Industria	Educación	**Plazo restante**	Concluido

Descripción

- Negocio: grupo dedicado a la oferta educativa desde jardín de niños hasta bachillerato. Cuenta con 11 campus distribuidos en la República Mexicana y más de 10,000 alumnos. Tiene una oferta diferenciada con oferta bilingüe e instalaciones de primer nivel incluyendo albercas, bibliotecas, teatros, campos de futbol, entre otros. El acreditado de la transacción es una *holding* en la cual (i) se aportó un campus estabilizado y (ii) se han desarrollado 2 planteles adicionales con los recursos del crédito
- Transacción: Línea de crédito simple por un monto total de MXN$125.0MM con plazo de 5 años a partir de cada disposición destinado al equipamiento de campus previos y a la apertura de hasta 3 adicionales. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) Prenda sobre marcas, mobiliario y equipo, (ii) hipoteca en segundo lugar sobre un campus, (iii) derechos fideicomisarios en primer lugar sobre los inmuebles de los 2 campus construidos con los recursos del crédito, y (iv) derechos fideicomisarios en primer lugar sobre el 100% de los flujos de los 3 campus dentro de la estructura y las acciones de la *holding* y empresas operadoras e inmobiliarias de los campus. El crédito fue estructurado con un barrido de caja y una comisión variable al vencimiento para garantizar el rendimiento pactado

Tesis de inversión

- Modelo educativo probado y amplia experiencia del equipo operativo
- Buena capitalización y accionistas ampliamente solventes
- Flujos estables y fácilmente estimables
- Retornos atractivos y prelación *senior*

Eventos relevantes

- La primera disposición se realizó en oct/19 por un monto de MXN$25.0MM
- El contrato de crédito fue reexpresado en mar/20 y posteriormente en jul/21 para ampliar el periodo de disposición y permitir la construcción y entrada en operación de campus diferidos por pandemia
- La segunda disposición se llevó a cabo en ago/21 por un monto de MXN$42.4MM
- La empresa realizó un prepago total del crédito, incluyendo una comisión por prepago de MXN$5.6MM, en jun/23 mediante un crédito financiado por la banca comercial
- La compañía cumplió en todo momento y no existen obligaciones pendientes bajo el contrato de crédito entre las partes del financiamiento

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
67.4	23.5	67.4	7.4	98.3

Financiamiento 4

Monto de inversión	MXN$128.1MM	**Fecha de inversión**	Nov/19
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$0.0
Industria	Sector industrial	**Plazo restante**	Concluido

Descripción

- Negocio: compañía subsidiaria de una multinacional dedicada a la fabricación y comercialización de electrodomésticos. El acreditado es una compañía que cuenta con una planta en Querétaro para cubrir la demanda del mercado norteamericano y distribuye sus productos a través de otras subsidiarias del grupo
- Transacción: 3 líneas de crédito de corto plazo (12, 6 y 6 meses, respectivamente) a tasa 0% por un monto total de MXN$128.1MM, destinadas a la compra de insumos para producción. Las líneas de crédito fueron estructuradas con (i) garantía prendaria sobre inventario y (ii) obligación solidaria de la empresa comercializadora

Tesis de inversión

- Empresa con presencia global y productos de alta calidad
- Operaciones de corto plazo que permiten optimizar la tesorería del fondo
- Retornos atractivos y prelación *senior*
- Transacción sindicada con un acreditante adicional: historial de líneas de crédito otorgadas por acreditante adicional a la empresa, validaron un sólido historial de pago por parte de la compañía.

Eventos relevantes

- Resumen de disposiciones:
  - Nov/19: disposición por MXN$55.6MM con plazo de 12 meses, liquidada exitosamente en nov/20
  - Mar/21: disposición por MXN$25.0MM con plazo de 6 meses, liquidada exitosamente en sept/21
  - Oct/21-nov/21: 3 disposiciones por MXN$47.5MM con plazo de 6 meses, liquidadas exitosamente en abr/22 y may/22
- La compañía cumplió en todo momento y no existen obligaciones pendientes bajo el contrato de crédito entre las partes del financiamiento

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
128.1	0.0	128.1	9.2	137.3

Financiamiento 5

Monto de inversión	MXN$200.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/19
Clase	B	**Saldo al 4T24**	MXN$155.8MM
Industria	Crédito Grupal	**Plazo restante**	NA

Descripción

- Negocio: empresa del sector financiero con más de 10 años de experiencia en el sector de crédito grupal. Su cartera está principalmente compuesta por créditos productivos a grupos de mujeres
- Transacción: crédito simple por un monto total de MXN$200.0MM con plazo de 3 años a partir de cada disposición, destinado a financiar el crecimiento de la cartera de la compañía. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) prenda de acciones y (ii) garantía fiduciaria en primer lugar sobre cartera con criterios de elegibilidad y obligación de sustitución

Tesis de inversión

- Amplia experiencia del equipo operativo
- Cartera con tasa activa alta
- Acciones de la compañía en colateral

Eventos relevantes

- Resumen de disposiciones:
  - Dic/19: primera disposición por MXN$130MM
  - Mar/20: segunda disposición por MXN$50MM
  - Abr/20: tercera disposición por MXN$20MM
- En ene/21 la compañía notificó una solicitud de concurso mercantil. El concurso mercantil fue declarado en jun/21 y, dentro de las medidas precautorias dictadas por el juez, con el objetivo de salvaguardar la masa concursal, se suspende la ejecución de cualesquiera garantías constituidas sobre los bienes y activos de la empresa, incluyendo la cartera cedida al fideicomiso de garantía, lo que ha ocasionado un menoscabo desconocido hasta la fecha en la garantía sobre las cuentas por cobrar
- En may/22 la compañía fue declarada en quiebra y el juez designó a un síndico para proceder con la liquidación de los activos. El síndico se encuentra en proceso de liquidación de la totalidad de los bienes y activos de la compañía.
- El Administrador informa que está realizando los actos pertinentes y explorando vías alternativas para preservar el Patrimonio del Fidecomiso, en el entendido que, dada la situación de la compañía, será difícil recuperar valor adicional sobre el monto cobrado.

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
200.0	32.7	44.2	1.3	78.1

Financiamiento 6

Monto de inversión	MXN$166.3MM	**Fecha de inversión**	Ago/20
Clase	B	**Saldo al 4T24**	MXN$166.3MM
Industria	Crédito PYME	**Plazo restante**	NA

Descripción

- Negocio: compañía del sector financiero con más de 14 años de experiencia en otorgamiento de créditos a pequeñas y medianas empresas. Sus créditos son estructurados con garantía hipotecaria con un aforo de 2:1 el valor del crédito
- Transacción: línea de crédito simple por un monto total de MXN$250.0MM con plazo de 4 años a partir de cada disposición, destinada al refinanciamiento, consolidación de pasivos y crecimiento de cartera. La transacción fue estructurada con las siguientes garantías: (i) garantía hipotecaria sobre inmueble y (ii) derechos fideicomisarios en primer lugar sobre cartera con criterios de elegibilidad y obligación de sustitución

Tesis de inversión

- Cartera de crédito con garantía hipotecaria con un aforo de 2:1 el valor de crédito
- Equipo con amplia experiencia en la industria
- Asociaciones estratégicas y participación en cámaras empresariales en un sector con demanda desatendida

Eventos relevantes

- Resumen de disposiciones:
  - Jul/20: primera disposición por MXN$28.9MM con garantía de cartera
  - Ago/20: segunda disposición por MXN$111.0MM con garantía de inmueble y cartera
  - Abr/21: tercera disposición por MXN$26.4MM con garantía de cartera
- En sept/21, se celebró un convenio modificatorio para diferir a ene/22 los pagos de principal exigibles a partir de oct/21
- En ene/22, la compañía incumplió con el pago de principal programado
- En dic/22, se iniciaron dos procesos judiciales en contra del acreditado. El primero mediante la vía ejecutiva mercantil con la finalidad de ejecutar los pagarés suscritos por el acreditado y el segundo mediante juicio hipotecario para recuperar el inmueble otorgado en garantía
- En esa misma fecha, en adición al inmueble hipotecado en CDMX, se embargaron los siguientes bienes del acreditado: 21 departamentos en Playa del Carmen, un inmueble en Aguascalientes, un terreno en Chetumal y una nave industrial en Hidalgo, así como cuentas bancarias y propiedad intelectual
- El 13 de abril de 2023, se dictó sentencia favorable en primera instancia en el juicio ejecutivo mercantil en la cual se condena al acreditado al pago del principal, intereses ordinarios e interés moratorios. En espera de que se dicte sentencia en segunda instancia derivado del recurso de apelación presentado por el acreditado
- El 10 de octubre de 2023, se dictó sentencia en el juicio especial hipotecario en la cual se condena al acreditado al pago del principal, intereses ordinarios e interés moratorios. A la fecha de este reporte se cuenta con sentencia favorable en segunda instancia

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
166.3	26.0	0.0	3.7	29.7

Financiamiento 7

Monto de inversión	MXN$400.0MM	**Fecha de inversión**	Ago/20
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$0.0
Industria	Arrendamiento	**Plazo restante**	Concluido

Descripción

- Negocio: compañía dedicada al arrendamiento operativo y financiero de unidades de carga y transporte
- Transacción: crédito por un monto total de MXN$400.0MM a un plazo de 3 años, destinado al robustecimiento de liquidez y posición financiera de la empresa tras la disminución en actividad económica por pandemia. El crédito fue estructurado con una garantía fiduciaria en segundo lugar sobre los flujos de cierta cartera de arrendamiento

Tesis de inversión

- Uno de los jugadores más grandes del sector en México, con presencia en las regiones económicas más importantes del país
- Oportunidad de financiamiento en compañía consolidada atravesando una coyuntura complicada (transacción oportunista)
- Robusta capitalización y rentabilidad elevada

Eventos relevantes

- Con la finalidad de maximizar el múltiplo de capital de la inversión, en ago/22 se celebró un convenio modificatorio al contrato de crédito para (i) establecer un nuevo calendario de amortización y (ii) realizar un ajuste a la tasa de interés del financiamiento
- El crédito fue dispuesto en una sola exhibición
- El acreditado realizó un prepago total del crédito el 17 de julio de 2023
- La compañía cumplió en todo momento y no existen obligaciones pendientes bajo el contrato de crédito entre las partes del financiamiento

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
400.0	163.3	400.0	4.0	567.3

Financiamiento 8

Monto de inversión	MXN$88.7MM	**Fecha de inversión**	Dic/20
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$0.0
Industria	Consumo	**Plazo restante**	Concluido

Descripción

- Negocio: Cadena de tiendas de conveniencia; ofreciendo diferentes medios de pago, servicio de pago y servicios bancarios en sus cajas. Cuenta con más de 1,200 tiendas
- Transacción: Programa de factoraje a proveedores por hasta MXN$105MM. El programa fue estructurado con garantía de las facturas respaldadas por la compañía y obligación solidaria del holding y el resto de las compañías generadoras de flujo. La operación se firmó con una vigencia inicial de 12 meses

Tesis de inversión

- La compañía tiene acceso a crédito bancario y al mercado público
- Operación en el sector de bienes de consumo básico
- Rendimiento incremental ante cualquier prepago de la línea de factoraje

Eventos relevantes

- Resumen de disposiciones:
  - Dic/20: primera disposición por MXN$48.1MM
  - Feb/21: segunda disposición por MXN$20.6MM
  - Abr/21: tercera disposición por MXN$20.0MM
- En abr/21 se extendió la línea por 12 meses adicionales
- La compañía cumplió en todo momento y no existen obligaciones pendientes bajo el contrato de crédito entre las partes del financiamiento

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
88.7	11.9	88.7	2.3	102.9

Financiamiento 9

Monto de inversión (deuda)	MXN$60.1MM	**Fecha de inversión**	Ene/21
Monto de inversión (pref.)	MXN$25.0MM	**Saldo al 4T24 (deuda)**	MXN$3.3MM
Clase	A	**Saldo al 4T24 (pref.)**	Concluido
Industria	*Merchant cash advance*	**Plazo restante (deuda)**	1 mes

Descripción

- Negocio: empresa dedicada a adelantar ventas futuras (con base en ventas históricas) a pequeños comercios que usan terminales bancarias
- Transacción:
  (i) Línea de crédito no comprometida por un monto total de MXN$150.0MM a un plazo de 5 años, destinada al crecimiento de cartera. La línea fue estructurada con una garantía fiduciaria en primer lugar sobre los flujos de cartera de la compañía con un aforo mínimo de 1.0x

(ii) Capital preferente con opción de conversión, por un monto de MXN$25.0MM destinado a capital de trabajo y crecimiento de cartera

Tesis de inversión

- Elevado potencial de crecimiento, con más de 1 millón de terminales bancarias por acceder, y potencialmente más de 5 millones de comercios (INEGI) con baja penetración de financiamiento por atender
- Repago de anticipos con flujo diario de cobranza a través de terminales bancarias; las ventas de los comercios están cedidas a la compañía
- Asociaciones estratégicas con diversos *brokers* y agregadores de pago

Eventos relevantes

- Deuda:
  - Feb/21: Disposición por MXN$8.4MM, amortizada en feb/22
  - Jul/21: 3 disposiciones por un total de MXN$21.6MM, con vencimiento en jul/22
  - Jun/22: Refinanciamiento de saldo vigente y otorgamiento de préstamo adicional por MXN$30MM, resultando en un nuevo saldo de MXN$51.6MM con vencimiento en jun/23
- Capital preferente:
  - En ene/21 se realizó la primera disposición por MXN$10.0MM y en feb/21 se realizó la segunda disposición por MXN$15.0MM
  - En sep/23 se acordó la salida del capital preferente a una valuación de MXN$333.3MM (2.1x del monto invertido). Se recibió un pago inicial de MXN$25.6MM de principal e intereses, ya se recibió el monto faltante en 15 pagos mensuales crecientes, financiados a una tasa de 21.0%
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
60.1	22.3	56.7	0.5	79.5

Desempeño del capital preferente al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Capitalizaciones	Dividendos pref./intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado	Por cobrar
25.0	0.5	7.9	25.5	20.0	53.4	0.0

Financiamiento 10

Monto de inversión	MXN$32.7MM	**Fecha de inversión**	Dic/20
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$0.0
Industria	Alimentos	**Plazo restante**	Concluido

Descripción

- Negocio: Empresa mexicana con más de 40 años en el mercado; se dedica a la elaboración y comercialización de una gran variedad de productos alimenticios. Están presentes en el mercado nacional e internacional y tienen un portafolio de productos como: miel, semillas, cereales y barras
- Transacción: Línea de factoraje por hasta MXN$50.0MM. La línea fue estructurada con: (i) garantía de las facturas respaldadas por los clientes de la compañía, (ii) obligación solidaria de una empresa generadora de flujo parte del grupo y (iii) aval personal de los accionistas. La operación se firmó con una vigencia inicial de 12 meses

Tesis de inversión

- Operación en el sector de bienes de consumo básico
- Clientes (deudores de los derechos de cobro) líderes en el ramo de autoservicio y tiendas de conveniencia
- Rendimiento incremental ante cualquier prepago de la línea de factoraje

Eventos relevantes

- Resumen de disposiciones:
  - Feb/21: primera disposición por MXN$23.4MM
  - Mar/21: segunda disposición por MXN$1.5MM
  - Sep/21: tercera disposición por MXN$2.1MM
  - Sep/21: tercera disposición por MXN$5.6MM
- La compañía decidió terminar el programa de factoraje en abr/21 de manera anticipada
- La compañía cumplió en todo momento y no existen obligaciones pendientes bajo el contrato de crédito entre las partes del financiamiento

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
32.7	6.9	32.7	0.7	40.3

Financiamiento 11

Monto de inversión	MXN$230.0MM	**Fecha de inversión**	Jul/21

Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$210.8MM
Industria	Telecomunicaciones	**Plazo restante**	39 meses

Descripción

- Negocio: grupo empresarial con presencia internacional dedicado a brindar servicios de telecomunicaciones y medios a través de su red de fibra óptica
- Transacción: línea de crédito por un total de MXN$300.0MM a un plazo de 6.7 años, destinada al crecimiento de la red de fibra óptica y otros proyectos estratégicos. La línea se estructuró con garantía fiduciaria en primer lugar sobre (i) los ingresos contractuales de ciertos clientes de la compañía y; (ii) ciertos bienes inmuebles. A raíz del diferimiento de pago de intereses y amortización de julio de 2024 se agregaron como garantías adicionales (i) una prenda sobre dos hilos de fibra obscura en una carretera de fibra atractiva y (ii) tres bienes inmuebles adicionales

Tesis de inversión

- Diversificación de clientes y base de ingresos recurrente
- Amplia trayectoria en el mercado de telecomunicaciones en México
- Altas barreras a la entrada por magnitud de infraestructura instalada y *know how* adquirido a lo largo de los años
- +50% de ingresos dolarizados y niveles saludables de apalancamiento

Eventos relevantes

- Con la finalidad de autorizar la tercera disposición de la línea de crédito, en sept/22 se celebró un convenio modificatorio al contrato de crédito para (i) incorporar mecanismos de mitigación de riesgo (*covenants*) adicionales a la estructura y (ii) extender el periodo de disposición a dic/23
- En jul/24 se pactó un diferimiento del pago de intereses y amortización programada para dicho mes hasta oct/24. Lo anterior siguió los efectos económicos de una capitalización acompañada de una comisión de 0.25% del saldo insoluto y una mejora en garantías
- Resumen de disposiciones:
  - Jul/21: disposición por MXN$130.0MM
  - Ago/21: disposición por MXN$25.0MM
  - Sept/22: disposición por MXN$75.0MM

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Capitalizaciones	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
230.0	9.4	58.7	28.6	4.1	91.4

Financiamiento 12

Monto de inversión	MXN$170.0MM	**Fecha de inversión**	Oct/21
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$62.2MM
Industria	Arrendamiento	**Plazo restante**	20 meses

Descripción

- Negocio: empresa enfocada en arrendamiento puro de equipo de transporte con más de 8 años de trayectoria
- Transacción: línea de crédito por un total de MXN$170.0MM a un plazo de 4 años a partir de cada disposición, destinada a la originación de cartera de arrendamiento puro. La línea fue estructurada con derechos fideicomisarios en primer lugar sobre cartera de arrendamiento puro con criterios de elegibilidad y obligación de sustitución

Tesis de inversión

- Diversificación de clientes y base de ingresos recurrente
- Eficiente proceso de recuperación de cartera
- Niveles altos de capitalización

Eventos relevantes

- En jul/22, se celebró un incremento en la línea de MXN$70.0M.N. con una vigencia de 4 años a partir de cada disposición
- Resumen de disposiciones:
  - Oct/21: disposición por MXN$15.0MM
  - Nov/21: disposición por MXN$35.0MM
  - Dic/21: disposición por MXN$30.0MM
  - Ene/22: disposición por MXN$20.0MM
  - Jul/22: disposición por MXN$45.0MM
  - Ago/22: disposición por MXN$25.0MM

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
170.0	50.9	107.7	1.7	160.3

Financiamiento 13

Monto de inversión	MXN$500.0MM	**Fecha de inversión**	Nov/21
Clase	B	**Saldo al 4T24**	MXN$0MM
Industria	Turismo	**Plazo restante**	Concluido

Descripción

- Negocio: hotel todo incluido de lujo ubicado en la Riviera Maya. El desarrollador del proyecto cuenta con amplia experiencia en el sector residencial y turístico en la zona y cuentan con socios internacionales estratégicos para llevar a cabo la operación de sus activos
- Transacción: crédito por MXN$500.0MM a un plazo de 6 años, destinado a concluir el desarrollo del hotel. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) mes 0 a 36 (*ramp up*): garantía hipotecaria sobre terreno y aforo de 2.0x, misma que debe ser sustituida en el mes 36; (ii) mes 36 a vencimiento (estabilizado): derechos fideicomisarios para alcanzar aforo de 2.0x (flujos valuados por un valuador independiente)

Tesis de inversión

- Riviera Maya es el destino turístico número 1 en México
- Operador cuenta con presencia internacional y con marcas de clase mundial muy bien posicionadas en el mercado hotelero
- Robusta estructura de garantías en 2 etapas con un nivel de aforo de 2.0x
- Elevada inversión de capital

Eventos relevantes

- El crédito fue dispuesto en una sola exhibición
- En nov/22 se pactó un diferimiento del pago de intereses programada para dicho mes hasta ene/23. Lo anterior siguió los efectos económicos de una capitalización acompañada de una comisión de 0.25% del saldo insoluto
- El acreditado cumplió con el pago del diferimiento y se mantuvo al corriente con todas sus obligaciones contractuales
- En may/24 el acreditado prepagó el financiamiento en su totalidad

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Capitalizaciones	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
500.0	35.6	143.2	535.6	6.3	685.0

Financiamiento 14

Monto de inversión	MXN$250.0MM	**Fecha de inversión**	Oct/22
Clase	B	**Saldo al 4T24**	MXN$214.6MM
Industria	Arrendamiento	**Plazo restante**	39 meses

Descripción

- Negocio: empresa enfocada en arrendamiento puro y financiero de equipo productivo con más de 6 años de trayectoria
- Transacción: línea de crédito por un total de MXN$150.0MM a un plazo de 5 años a partir de cada disposición y un periodo de disposición de 12 meses. El financiamiento será destinado a la originación de cartera de arrendamiento de equipo productivo. La línea fue estructurada con prenda y de poder amplio sobre cartera con criterios de elegibilidad y obligación de sustitución. Toda la cobranza de la cartera se recibe en una cuenta con mandato irrevocable a favor del vehículo intermedio de NXXMFCK18

Tesis de inversión

- Base de ingresos recurrente
- Bajo nivel de morosidad histórica
- Importante porcentaje de la cartera total se encuentra libre de gravamen
- Niveles altos de capitalización y retorno sobre el capital
- Amplia solvencia de los accionistas

Eventos relevantes

- Oct/22: se llevó a cabo la primera disposición por MXN$50.0MM
- Mar/23: se llevó a cabo la segunda disposición por MXN$100.0MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales
- May/24: se aprobó una extensión de la línea por MXN$100.0MM adicionales; llevándose a cabo la tercera disposición por MXN$50.0MM
- Jun/24: se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN$50.0MM

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
250.0	51.1	35.4	2.1	88.6

Financiamiento 15

Monto de inversión	MXN$400.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$300.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	36 meses

Descripción

- Negocio: urbanizador de lotes habitacionales con más de 30 años de experiencia y presencia en Querétaro, León, San Luis y Quintana Roo. El producto está dirigido a la clase media y ofrece instalaciones con vigilancia, instalaciones subterráneas, canchas de tenis, alberca, gimnasio entre otras amenidades. La compañía brinda financiamiento directo a los compradores con plazos de hasta 20 años y tasas escalonadas desde el 8% al 18%. Dichas operaciones están basadas en contratos de compraventa con reserva de dominio mediante los cuales la compañía mantiene la propiedad hasta que el lote está 100% pagado
- Transacción: crédito simple por un monto total de MXN$400.0MM con plazo de 5 años, destinado financiar el plan de crecimiento de la compañía. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) obligación solidaria de las empresas generadoras de flujo del grupo, (ii) aval personal de los accionistas y (iii) garantía fiduciaria en primer lugar sobre cartera con criterios de elegibilidad y obligación de sustitución

Tesis de inversión

- La compañía tiene acceso a crédito bancario (cuenta con líneas de crédito con bancos reconocidos) y al mercado público
- Ejerce el costo de urbanización después de haber vendido los lotes. Puede adaptarse fácilmente al ritmo de absorción mediante la comercialización y construcción de *clusters* de ~150 lotes
- Oferta inmobiliaria diferenciada y probada con +64,000 lotes vendidos y absorción mensual de ~1,000 lotes
- Bajo apalancamiento respecto a las cuentas por cobrar
- Altos márgenes y flujos estables y estimables
- Retornos atractivos y prelación *senior*

Eventos relevantes

- El total del crédito fue dispuesto en una sola exhibición al momento del cierre
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
400.0	128.8	100.0	4.0	232.8

Financiamiento 16

Monto de inversión	MXN$175.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	B	**Saldo al 4T24**	MXN$142.9MM
Industria	Logística	**Plazo restante**	36 meses

Descripción

- Negocio: grupo con más de 20 años de experiencia en la operación de almacenes fiscalizados y soluciones logísticas en los aeropuertos de la Ciudad de México. El grupo administra operaciones para terceros y también dirige operaciones propias.
- Transacción: crédito simple por un monto total de MXN$175.0MM con plazo de 5 años, destinado financiar el plan de crecimiento inorgánico de la compañía e inversiones de capital. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) obligación solidaria de la principal empresa generadora de flujo del grupo, (ii) 50% +1 de las acciones de la principal empresa generadora de flujo del grupo (iii) 100% de las acciones de las adquisiciones a realizar con los recursos del crédito y (iv) garantía fiduciaria en primer lugar sobre la cobranza del grupo

Tesis de inversión

- Altos márgenes y flujos estables y estimables
- Fuertes barreras de entrada
- Base de ingresos recurrente protegida por contratos de exclusividad
- Ausencia de deuda adicional
- Retornos atractivos y prelación *senior*

Eventos relevantes

- El total del crédito fue dispuesto en una sola exhibición al momento del cierre
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
175.0	58.5	32.1	1.8	92.3

Financiamiento 17

Monto de inversión	MXN$112.8MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	B	**Saldo al 4T24**	MXN$102.5MM
Industria	Desarrollo Inmobiliario	**Plazo restante**	n.a

Descripción del negocio

- Negocio: empresa enfocada en el desarrollo inmobiliario de casas y departamentos con más de 5 años de trayectoria

- Transacción: línea de crédito por un total de MXN$150.0MM a un plazo de 24 meses a partir la primera disposición, destinada a la construcción de 2 torres de departamentos en Monterrey. La línea fue estructurada con Exitus Capital como co-acreditante y con derechoso fideicomisarios en primer lugar sobre el terreno del desarrollo inmobiliario y la construcción

Tesis de inversión – factores clave

- Alto nivel de preventa de los departamentos
- Costos de construcción controlados
- Desarrollo en zona en crecimiento

Eventos relevantes desde la inversión

- Resumen de disposiciones:
  - Dic/22: disposición por MXN$64.7MM
  - Mar/23: disposición por MXN$41.9MM
  - May/23: disposición por MXN$2.5MM
  - Jul/23: disposición por MXN$3.5MM
  - Ago/23: disposición por MXN$0.3MM
- En jun/23 se celebró un convenio modificatorio permitiendo la capitalización de intereses; lo anterior con la finalidad de permitir agilizar la construcción mediante los flujos del propio proyecto
  - Jun/23: capitalización de intereses por MXN$4.7MM
  - Jul/23: capitalización de intereses por MXN$1.6MM
- La empresa está enfrentando problemas legales en otros desarrollos inmobiliarios, mismos que han afectado la percepción del desarrollador, así como el desarrollo de esta transacción. Esto ha generado retrasos en obra e incremento de costos en el desarrollo. El Administrador está realizando los actos pertinentes y explorando vías alternativas para preservar el Patrimonio del Fidecomiso

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Capitalizaciones	Principal	Comisiones	Total cobrado
112.9	3.0	6.3	16.7	2.9	22.6

Financiamiento 18

Monto de inversión	MXN$330.0MM	**Fecha de inversión**	Sep/23
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$330.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	39 meses

Descripción

- Negocio: proyecto de urbanización de un fraccionamiento abierto y posterior venta de lotes para uso mixto ubicado en Lomas Verdes, Estado de México. Proyecto urbanizado y desarrollado por un administrador de fondos inmobiliarios. Terreno de 36 hectáreas en el que se urbanizarán 350 lotes (317 unifamiliares, 28 multifamiliares y 5 de uso comercial) dirigidos a un sector medio-alto y alto. El fraccionamiento contará con más de 8 hectáreas de parques públicos y espacios urbanos con un total de 1,533 viviendas. La comercialización de lotes está a cargo de un grupo inmobiliario con más de 20 años de experiencia en proyectos similares de la zona
- Transacción: crédito simple por un monto total de hasta MXN$330.0MM a un plazo de 54 meses, destinado al pago de permisos del proyecto y a gastos de urbanización. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) hipoteca sobre toda el área vendible del proyecto y (ii) fideicomiso de administración con garantía en primer lugar de cartera sobre lotes vendidos

Tesis de inversión

- Proyecto de un portafolio de desarrollos de un fideicomiso con un administrador de proyectos inmobiliarios con amplia experiencia en la industria y un comercializador experimentado en la zona
- Urbanización en zona altamente poblada, con alta absorción de lotes de vivienda y escases de espacio para nuevos desarrollos
- Robusta estructura de garantías con aforo de 1.5x
- Retornos atractivos y prelación *senior*

Eventos relevantes

- Sep/23: se llevó a cabo la primera disposición por MXN$65.0MM
- Oct/23: se llevó a cabo la segunda disposición por MXN$175.0MM
- Dic/23: se llevó a cabo la tercera disposición por MXN$31.0MM
- Mar/23: se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN$59.0MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
330.0	68.5	0.0	5.8	74.3

Financiamiento 19

Monto de inversión	MXN$150.0MM	**Fecha de inversión**	Oct/23

Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$139.3MM
Industria	Industrial	**Plazo restante**	39 meses

Descripción

- Negocio: Grupo comercializador de productos de acero (placa, alambrón, alambre, cable y varilla). Tiene presencia en todo el país a través de 5 centros de distribución y tiene una sucursal en Texas. La compañía no tiene deuda adicional
- Transacción: crédito simple por un monto total de MXN$150.0MM a un plazo de 54 meses, destinado a capital de trabajo del grupo. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) aval personal de los socios y (ii) prenda sobre el inventario

Tesis de inversión

- Sólida relación comercial con proveedores. El volumen de ventas permite tener un poder de negociación relevante
- Cartera protegida por seguros de mora
- Compañía con sólida generación de flujo y sin deuda adicional a la de Nexxus
- Retornos atractivos y prelación *senior*

Eventos relevantes

- El total del crédito fue dispuesto en una sola exhibición al momento del cierre
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
150.0	28.8	10.7	1.5	41.1

Financiamiento 20

Monto de inversión	MXN$200.0MM	**Fecha de inversión**	Jun/24
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$60.0MM
Industria	Inmobiliario	**Plazo restante**	39 meses

Descripción

- Negocio: desarrollo vertical habitacional ubicado al sur de la Cuidad de México impulsado por una empresa con más de 30 años de experiencia en el sector de construcción y desarrollo inmobiliario.
- Transacción: crédito simple por un monto total de MXN$200.0MM a un plazo de 46 meses, destinado a la construcción del desarrollo. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: (i) segundo lugar en hipoteca sobre el terreno durante el plazo de construcción, (ii) segundo lugar sobre las cuentas por cobrar y unidades no vendidas posteriormente, (iii) terreno en Vista Hermosa exógeno al proyecto, (iv) flujos del proyecto de Vista Hermosa, y (v) terreno en Valle de Bravo exógeno al proyecto.

Tesis de inversión

- Buen track record de venta, 40% de unidades vendidas con obra a nivel banqueta, y ubicación privilegiada el sur de la Ciudad de México con acceso a vías principales y todos los servicios
- Fondo con proyectos adicionales que pueden servir la deuda de Nexxus
- Desarrollador reconocido y con mucha experiencia en el sector
- Retornos atractivos y garantías sólidas

Eventos relevantes

- Jun/24: se llevó a cabo la primera disposición por MXN$50.0MM
- Sep/24: se llevó a cabo la segunda disposición por MXN$10.0MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
60.0	6.0	0.0	2.0	8.0

Financiamiento 21

Monto de inversión	MXN$275.0MM	**Fecha de inversión**	Jul/24
Clase	A	**Saldo al 4T24**	MXN$275.0MM
Industria	Broker de seguros	**Plazo restante**	39 meses

Descripción

- Negocio: bróker de seguros de transporte de carga pesada más grande de México. La empresa coloca, con diferentes tipos de clientes, seguros para transporte de carga pesada de las principales aseguradoras del país, y cobra una comisión a las aseguradoras sobre el monto colocado
- Transacción: crédito simple por un monto total de MXN$275.0MM a un plazo de 44 meses, destinado al refinanciamiento de su deuda actual y crecimiento inorgánico de la empresa. El crédito fue estructurado con las siguientes garantías: i) prenda sobre los principales activos de la empresa y ii) un fideicomiso de administración con la cobranza de la empresa y el 50% de las acciones de la empresa

Tesis de inversión

- Empresa con una base de clientes recurrentes sólida, así como flujos predecibles con una alta conversión de ingresos a flujo de efectivo
- Industrias de seguros y tractocamiones con una expectativa de crecimiento sostenido en los próximos años
- Sólida relación comercial con las principales aseguradoras y agencias de tractocamiones

Eventos relevantes

- Jul/24: se llevó a cabo la primera disposición por MXN$225.0MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 4T24 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
275.0	13.5	0.0	2.8	16.3

Otros eventos relevantes

- En mar/19 se celebró un Financiamiento Clase A por un monto de hasta MXN$50.0MM con una vigencia de 36 meses a una empresa del sector inmobiliario. A la fecha del presente Reporte Trimestral, el contrato de crédito ha terminado ya que el periodo de disponibilidad concluyó sin haberse realizado la disposición respectiva. En consideración de lo anterior, no existen obligaciones pendientes bajo el contrato de crédito entre las partes del Financiamiento
- En mar/20 se celebró un Financiamiento Clase B por un monto de hasta MXN$250.0MM con una vigencia de 48 meses a una empresa del sector financiero. A la fecha del presente Reporte Trimestral, el contrato de crédito ha terminado ya que el periodo de disponibilidad concluyó sin haberse realizado la disposición respectiva. En consideración de lo anterior, no existen obligaciones pendientes bajo el contrato de crédito entre las partes del Financiamiento

iv) Objetivo y Estrategia de Inversión

El objetivo de los Financiamientos es incrementar el valor a largo plazo de los Certificados, principalmente por la vía de la realización de Financiamientos consistentes en estructuras de deuda para Empresas Acreditadas dentro de un portafolio diversificado. El Fideicomiso fondeará créditos a empresas buscando optimizar el retorno de los Financiamientos mediante estructuras que permitan participar del éxito del negocio incremental del negocio de los acreditados y que al mismo tiempo mitiguen el riesgo mediante términos contractuales, incluso guardando la flexibilidad de conversión de deuda a capital social de la Empresa Acreditada.

El Fideicomiso procurará realizar financiamientos en los cuales pueda tener visibilidad principalmente sobre las decisiones estratégicas y financieras más importantes de las Empresas Acreditadas, mediante diversas provisiones que permitan tomar acciones en ciertas situaciones, incluyendo de incumplimiento. El Administrador negociará, para cada Financiamiento y, dependiendo de la conveniencia en cada caso, entre otros:

- derechos de acceso continuo a información;
- selección de garantías reales determinadas con base en, entre otras, consideraciones de valor, liquidez, aforo y facilidad de ejecución;
- estructuras en las que exista algún control de los flujos de la Empresa Acreditada;
- causales para designación de asesores, observadores e interventores;
- visibilidad a decisiones estratégicas clave;
- causales de vencimiento anticipado por incumplimiento, incluyendo incumplimientos a metas de desempeño: y/o
- obligaciones respecto de planes de expansión y restricciones de salida de flujos, pago de dividendos, reducciones de capital y a operaciones con partes relacionadas.

A continuación, se incluye un diagrama que detalla la estrategia de inversión del Fideicomiso.

Estrategia general	Proveer soluciones hechas a la medida a medianas empresas familiares en México con un **potencial de crecimiento y/o necesidad de liquidez**
	Financiamiento estructurado, con prelación sobre los accionistas, sin dilución inicial
	Capitalizar oportunidades en un mercado desatendido y limitadas alternativas de financiamiento
	Permitir la reinversión de flujos para **incrementar el retorno** del fondo
Valor agregado	**Soluciones hechas a la medida** soportadas con prácticas de gobierno corporativo y la experiencia de Nexxus Capital
Salidas	**Amortizaciones programadas**, vencimiento, prepagos forzosos, barredoras del excedente de flujo de efectivo, refinanciamiento, bursatilizaciones, mercados secundarios, entre otras.
	Tasas de interés establecidas, comisiones por transacción, penalidades por prepagos, y adicionalmente **incentivos variables (warrants, equity kickers, conversiones, etc.) y prelación sobre accionistas**
Empresa objetivo	**Amplio espectro de sectores,** tales como consumo especializado, vivienda, energía, infraestructura, logística, productos de consumo, inmobiliaria, financiero, educación, turismo y salud entre otros
	Empresas con una trayectoria sólida y una clara estrategia de crecimiento

v) Características Principales de las Sociedades a las que el Fideicomiso Otorgará Financiamientos

La estrategia de inversión del Fideicomiso se enfocará de forma principal en el segmento de empresas medianas con oportunidades de crecimiento y que requieran mejorar su estructura de capital a través de financiamiento temporal. Dicha estrategia de inversión se enfocará en medianas empresas de industrias diversas, principalmente dentro de los sectores de comercio, consumo, restaurantes, logística, servicios financieros, manufactura, turismo, vivienda, infraestructura, energía, inmuebles, educación y salud, entre otros.

vi) Estructura del Fideicomiso

El Fiduciario emitirá los Certificados Bursátiles que tendrán como principal subyacente derechos derivados del otorgamiento de Financiamiento o la adquisición de todo tipo de operaciones de financiamiento, a Empresas Acreditadas, incluyendo financiamientos consistentes en deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable, deuda convertible e instrumentos híbridos (es decir instrumentos de inversión que mezclan elementos de inversiones con características de capital y deuda), sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria.

A continuación, se presenta una descripción esquemática del Fideicomiso:

El Administrador otorgará los Financiamientos a través del Vehículo Intermedio.

vii) Lineamientos de Inversión, en referencia a las políticas de la emisión

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, se han establecido los siguientes lineamientos de inversión, los cuales deberán cumplirse al momento de otorgar el Financiamiento correspondiente:

(a) Los Financiamientos podrán llevarse a cabo, directa o indirectamente, a través del otorgamiento de todo tipo de financiamientos mediante la celebración de contratos de crédito u otros convenios, contratos, instrumentos o documentos (incluyendo aquellos que evidencien deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable, deuda convertible e instrumentos híbridos (es decir instrumentos de inversión que mezclan elementos de inversiones con las características de deuda y algún elemento de capital)), sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria que sea aplicable, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, en caso de ser aplicables, las contenidas en las disposiciones de carácter general emitidas por Banco de México.

(b) Las Empresas Acreditadas deberán, al momento de otorgarse el Financiamiento:

(1) desarrollar su actividad productiva principal en México;

(2) ser sociedades mexicanas residentes para efectos fiscales en México;

(3) no ser una Parte Relacionada del Fideicomitente, el Administrador o de cualquiera de los Miembros del Equipo de Administración o tener relaciones patrimoniales con los Miembros del Equipo de Administración;

(4) no ser una sociedad o entidad en la que hayan invertido y mantengan su inversión Nexxus, Nexxus V, Nexxus VI, y Nexxus Iberia I, FCR, administrado por Nexxus Iberia, SGEIC, S.A.;

(5) no participar en proyectos considerados como Proyectos Prohibidos, en términos del Contrato de Fideicomiso; y

(6) cumplir con las Restricciones a Financiamientos, en términos del Contrato de Fideicomiso.

Políticas respecto de la protección de los intereses de los tenedores:

Los siguientes parámetros de diversificación deberán cumplirse en todos los Financiamientos:

(1) La suma del Monto Efectivo de Inversión y cualesquiera Montos de Reinversión en Empresas Acreditadas dedicadas principalmente a la misma industria (con base en el listado de industrias que se menciona en el Contrato de Fideicomiso) no podrá exceder del 35% del Monto Máximo de la Concentración;

(2) La suma del Monto Efectivo de Inversión y cualesquiera Montos de Reinversión en una sola Empresa Acreditada y sus Afiliadas no podrá exceder el 20% del Monto Máximo de la Concentración;

(3) La suma del Monto Efectivo de Inversión y cualesquiera Montos de Reinversión en (A) Financiamientos Clase A no podrá exceder del 62.5% del Monto Máximo de la Concentración, y (B) Financiamientos Clase B no podrá exceder del 37.5% del Monto Máximo de la Concentración; y

(3) La suma del Monto Efectivo de Inversión y cualesquiera Montos de Reinversión en valores de deuda de corto plazo que se encuentren inscritos en el RNV y listados en la Bolsa no podrá exceder el 20% del Monto Máximo de la Concentración.

Los parámetros de diversificación únicamente deberán cumplirse, respecto de cada Financiamiento, en la fecha en que el mismo se otorgue.

(c) A propuesta del Administrador, la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de al menos el 75% de los Certificados en circulación, podrá autorizar Financiamientos que no cumplan con (i) los criterios de inversión enumerados en los sub-incisos (3), (4), (5) y/o (6) del inciso (b) anterior; así como (ii) los parámetros de diversificación enumerados en el inciso (c) anterior.

No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso, la facultad de fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, a las cuales deberá subordinarse cualquier determinación de la Asamblea de Tenedores en términos del párrafo anterior.

(d) Los Financiamientos se otorgarán a Empresas Acreditadas ya sea de manera directa o indirecta a través del Vehículo Intermedio.

(e) El Administrador se ha comprometido a que, respecto de cada Financiamiento, ningún conjunto de sociedades de inversión administradas por una misma administradora de fondos para el retiro incumpla con lo establecido en el Anexo U de las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.

viii) Plan de Negocios y Calendario de Inversiones

Los Financiamientos se realizarán dentro del Periodo de Inversión, que comenzará en la primera Fecha de Emisión Inicial y terminará al cuarto aniversario de la fecha en que concluya el Periodo de Emisiones Iniciales, en la medida que existan oportunidades atractivas de Financiamiento dentro de los lineamientos de inversión.

Los Financiamientos Complementarios se otorgarán cuando el Administrador considere que los mismos son necesarios o convenientes para preservar, incrementar el valor o evitar la reducción del valor de los Financiamientos otorgados por el Fideicomiso relacionados con dichos Financiamientos Complementarios, sin que tal situación sea considerada como un incumplimiento a las obligaciones del Administrador o de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán los Financiamientos y, en su caso, los Pagos o Liquidaciones respectivos, dado que no existen contratos firmados para la realización de Financiamientos o la obtención o realización de Pagos o Liquidaciones a la fecha del presente Reporte Anual. A la fecha no se cuenta con certeza sobre las fechas y/o términos de potenciales Financiamientos.

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso tenía Financiamientos Comprometidos por $3,393,440,908 (tres mil trescientos noventa y tres millones cuatrocientos cuarenta mil novecientos ocho Pesos 00/100 M.N.) con veintiún Empresas Acreditadas, como se muestra en la siguiente sección, lo que representa el 105.6% del Monto Máximo de la Emisión; se han dispuesto $5,402,934,760 (cinco mil cuatrocientos dos millones novecientos treinta y cuatro mil setecientos sesenta Pesos 00/100 M.N.) lo que representa el 156.61% del Monto Máximo de la Emisión.

El monto remanente del Patrimonio del Fideicomiso después de haber fondeado la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, realizado los pagos de Gastos exigibles a cargo del Fideicomiso y otorgado financiamientos a Empresas Acreditadas, se ha invertido en Inversiones Permitidas de conformidad a las Cláusula Décima Quinta y Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso, según se refleja en los Estados Financieros.

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, el Patrimonio del Fideicomiso ha tenido rendimientos de las Inversiones Permitidas por una cantidad equivalente a $67,859,913 Pesos, habiendo invertido el Patrimonio del Fideicomiso principalmente en Reportos de Bonos Gubernamentales, conforme a la tabla siguiente:

Tipo de Instrumento	Institución Bancaria	Plazo	Monto Invertido al Inicio del Periodo	Saldo al último día del Periodo	Rendimiento Inversiones Permitidas	Interés promedio*
Reserva Gastos de Asesoría Independiente	Invex	Variable	7,166,885	7,950,029	821,133	11%
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A	Invex	Variable	456,048,666	60,191,189	47,539,586	18%
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B	Invex	Variable	170,394,560	9,055,549	16,130,193	18%
Cuenta De Distribución De Financiamientos	Invex	Variable	375,567	2,893,155	2,606,337	159%
Cuenta de Provisión para Financiamientos Futuros	Invex	Variable	-	-	-	0%
Cuenta General			1,609,623	1,214,571	165,310	12%

	Invex	Variable				
Inversión del Vehículo intermedio	Bx+	Variable	7,453,437	1,418,806	597,354	13%
Total			**643,048,738**	**82,723,299**	**67,859,913**	**231.90%**

*Anualizado tomando el promedio al inicio y fin del periodo del Reporte Anual.

El Administrador informa que durante el periodo del presente Reporte Anual se publicaron los Eventos Relevantes siguientes:

:

El 22 de enero de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:
Fecha Ex-Derecho: 2 de febrero de 2024
Fecha Registro: 6 de febrero de 2024
Fecha de Pago: 7 de febrero de 2024

El 24 de abril de 2024 se informó al público inversionista que el pasado 5 de abril de 2024 en resoluciones unánimes, el comité técnico del fideicomiso designo al despacho Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del fideicomiso correspondientes al ejercicio 2023.

El 28 de junio de 2024, se informa al público inversionista que el pasado 19 de junio de 2024, mediante oficio número 153/3310/2024 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se aprobó la sustitución del fiduciario Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero. Por lo anterior, derivado de dicha actualización, se realizaron los cambios correspondientes a los documentos de la emisión.

El 4 de julio de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:

Fecha Ex Derecho: 17 de julio de 2024
Fecha Registro: 17 de julio de 2024
Fecha de Distribución: 18 de julio de 2024

El 2 de agosto de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $325,000,000.00 (trescientos veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:

Fecha Ex Derecho: 15 de agosto de 2024
Fecha Registro: 15 de agosto de 2024
Fecha de Distribución: 16 de agosto de 2024

El 2 de octubre de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $230,000,000.00 (doscientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente

Fecha Ex Derecho: 15 de octubre de 2024
Fecha Registro: 15 de octubre de 2024
Fecha de Distribución: 16 de octubre de 2024

El 14 de noviembre de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $50,000,000.00 (cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) y en un alcance publicado el 27 de noviembre se aumentó la distribución a un monto de $200,000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:

Fecha Ex Derecho: 28 de noviembre de 2024
Fecha Registro: 28 de noviembre de 2024
Fecha de Distribución: 29 de noviembre de 2024

El 13 de diciembre de 2024 se informó al público inversionista que el pasado 10 de diciembre de 2024 en resoluciones unánimes, el comité técnico del fideicomiso designo al despacho Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del fideicomiso correspondientes al ejercicio 2024.

El 16 de diciembre de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:

Fecha Ex Derecho: 30 de diciembre de 2024
Fecha Registro: 30 de diciembre de 2024
Fecha de Distribución: 31 de diciembre de 2024

Como eventos subsecuentes el 27 de enero de 2025 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente

Fecha Ex Derecho: 10 de febrero de 2025
Fecha Registro: 10 de febrero de 2025
Fecha de Distribución: 11 de febrero de 2025

Y el 7 de abril de 2025 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente

Fecha Ex Derecho: 22 de abril de 2025
Fecha Registro: 22 de abril de 2025
Fecha de Distribución: 23 de abril de 2025

Factores de riesgo:

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados, los inversionistas potenciales deben tomar en consideración, así como analizar y evaluar toda la información contenida en el Prospecto, Contrato de Fideicomiso, sus Anexos y cualquier Aviso de Oferta de Emisiones Iniciales y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación y, en su caso, en dichos Avisos de Oferta de Emisiones Iniciales. Los factores contenidos en el presente Reporte Anual o en el Prospecto, no son ni serán los únicos inherentes a los Certificados. Aquellos que a la fecha del Reporte Anual se desconocen o desconozcan, o aquellos que no se consideran o consideren como relevantes, de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o situación financiera del Fideicomiso, del Vehículo Intermedio, del Administrador y/o las Empresas Acreditadas y por lo tanto, sobre los rendimientos de los Certificados.

Los posibles Tenedores deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consecuencias legales, fiscales, financieras y otras, de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido de este Reporte Anual ni del Prospecto como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión.

Factores de riesgo relacionados con los Financiamientos

Podría no existir disponibilidad de Financiamientos adecuados para el Fideicomiso.

El Administrador pretende que el Fideicomiso otorgue financiamiento mediante diversas estructuras de financiamiento a sociedades que desarrollen su actividad productiva principal en México, sean sociedades mexicanas residentes para efectos fiscales en México, que operen en diversos sectores y que cuenten con un perfil financiero y operativo que permitan la realización de dichos financiamientos. Los esquemas de financiamiento a ser promocionados por el Fideicomiso incluyen todo tipo de financiamiento o la adquisición de todo tipo de operaciones de financiamiento, incluyendo financiamientos consistentes en deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable,

deuda convertible e instrumentos híbridos (es decir instrumentos de inversión que mezclan elementos de inversiones con las características de capital y deuda), entre otros. Las oportunidades potenciales de este tipo son limitadas y podríamos enfrentar competencia de otras instituciones o fondos dedicados a los mismos objetos de inversión.

Los competidores del Fideicomiso podrían incluir bancos, aseguradoras, sociedades financieras de objeto múltiple, fondos de capital riesgo, otras entidades financieras y comerciales. Dichos participantes en el mercado podrían tener acceso a fuentes de financiamiento de menor costo. El menor costo de financiamiento de tales instituciones financieras podría permitirles ofrecer préstamos con intereses más bajos o participar en prácticas tales como otorgar uno u otros créditos por debajo de los costos de fondeo. Por lo anterior, el Fideicomiso podría también enfrentar dificultades para otorgar ciertos Financiamientos o podría tener que otorgar Financiamientos en términos económicos menos favorables de lo previsto. Esto podría afectar negativamente el rendimiento de los Financiamientos y por lo tanto los montos disponibles para la distribución a los Tenedores.

La evaluación de potenciales Financiamientos podría ser complicada y resultar en conclusiones incorrectas.

No obstante que el Administrador procurará analizar la información disponible y profundizar en aquellos temas relevantes para evaluar, a su mejor juicio profesional, el negocio de las Empresas Acreditadas y la conveniencia de otorgar los Financiamientos a efecto de poder proceder a realizar recomendaciones de inversión, la información financiera de las Empresas Acreditadas podría ser limitada y lo anterior podría afectar la valoración adecuada por parte del Administrador de las oportunidades de financiamiento. Además de ser limitada, la forma de preparar, la falta de auditorías aceptables y demás circunstancias afectando dicha información podrían disminuir la confiabilidad de la misma.

La falta de información o información deficiente podría llegar a causar sobreestimaciones respecto de la calidad y la estabilidad de los flujos de efectivo, de la solvencia de las Empresas Acreditadas o del valor de sus activos, subestimar costos de producción, pasivos o contingencias o podría esconder situaciones que pudiesen afectar de manera importante el desempeño del Financiamiento respectivo, lo que podría dificultar la toma de decisiones y por lo tanto la calidad del portafolio del Fideicomiso.

La implementación de los Financiamientos podría retrasarse.

El Fideicomiso no exige un plazo máximo para que un Financiamiento aprobado deba implementarse. Aunque este método está destinado a maximizar las oportunidades de inversión y darle flexibilidad al Fiduciario y al Administrador, en caso de que la implementación o cierre de dichos Financiamientos tome más tiempo del esperado, la posibilidad de completar los objetivos de inversión del Fideicomiso y el monto de Distribuciones a los Tenedores podría verse afectado negativamente.

Múltiples factores podrían afectar la capacidad de las Empresas Acreditadas para cumplir con sus obligaciones, y los derechos y acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser difíciles de ejercer.

La capacidad del Fideicomiso para pagar distribuciones bajo los Certificados Bursátiles depende directamente del servicio puntual de la deuda que cada una de las Empresas Acreditadas efectúe de conformidad con el Financiamiento respectivo. Como en toda actividad crediticia, algunas o todas las Empresas Acreditadas podrían atrasarse en el pago, o dejar de pagar por completo, las cantidades a que están obligados de conformidad con los Financiamientos respectivos por distintos y múltiples factores.

Las Empresas Acreditadas están expuestas a diversos factores de riesgo relacionados con la industria o sector particular al que pertenezcan, por las regiones en las que operan o en las que mantienen activos y por lo tanto pueden llegar a sufrir pérdidas importantes en caso de dificultades en el sector o rama de la industria o en dichas regiones, en cuyo caso podría sufrirse algún impacto negativo importante en la solvencia y capacidad de generar flujo de efectivo para cubrir con sus obligaciones frente al Fideicomiso.

Las Empresas Acreditadas pueden operar en sectores de la industria y comercio que estén expuestos a estacionalidad en sus ingresos y requerimientos de capital, lo que podría reducir sus ingresos en ciertas épocas del año. Pueden operar en industrias altamente competitivas en las que su capacidad de mantener o crecer su participación de mercado se vea comprometida. Las Empresas Acreditadas respecto de sus operaciones en México están sujetas a los riesgos descritos más adelante. Las recesiones, los problemas de operación y otros problemas generales del negocio y riesgos económicos pueden tener un efecto pronunciado en la rentabilidad o en la supervivencia de dichas compañías. En el caso de que se actualicen dichos riesgos, la situación financiera, operativa o resultados de las Empresas Acreditadas podrían verse afectados de manera adversa, lo que a su vez podría afectar o eliminar la posibilidad del Fideicomiso de recuperar su inversión o de obtener rendimientos derivados de los Financiamientos.

La estructura de capital de las Empresas Acreditadas puede generar afectaciones a su operación y a su capacidad de cumplir con el servicio de la deuda. Cualquier aumento en las tasas de interés puede incrementar de manera significativa los gastos de la Empresa Acreditada, afectando la capacidad para servir la deuda. Si la Empresa Acreditada no es capaz de generar un flujo de efectivo suficiente para servir la deuda, el Fideicomiso podría sufrir una pérdida parcial o total del crédito otorgado a dicha Empresa Acreditada. Por otra parte, un menor apalancamiento o términos y condiciones menos favorables que las proyectadas pueden resultar en una importante pérdida de rentabilidad para las Empresas Acreditadas y, por lo tanto, afectar de manera adversa a los Tenedores.

Aun cuando el Administrador podría tener alguna injerencia respecto del desempeño del negocio de la Empresa Acreditada respectiva, la administración y operación de la Empresa Acreditada será mantenida por su equipo administrativo. Existe el riesgo de que las Empresas Acreditadas no sean administradas de forma adecuada o eficiente y como resultado pudiera afectar la toma de decisiones de la administración, la capacidad crediticia de la empresa o el flujo de efectivo de la misma para cumplir ante sus obligaciones contractuales, lo cual a su vez podría afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso y por consecuencia las Distribuciones a los Tenedores.

Las Empresas Acreditadas podrían verse afectadas por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendio, inundaciones, temblores y huracanes), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas por el Administrador o la Empresa Acreditada. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, afectando ingresos, utilidades y los valores de activos, incrementando costos de mantenimiento y afectando la confianza del público en general.

Si las Empresas Acreditadas son afectadas por cualquiera de dichos factores e incumplen con sus obligaciones respecto de los Financiamientos, el Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Financiamiento determinado. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de la Empresa Acreditada. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados en virtud del incumplimiento de un Financiamiento, y no hay antecedentes en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

Algunos Financiamientos podrían no ser inversiones líquidas de fácil disposición.

No obstante que los Financiamientos realizados por el Fideicomiso podrían ser líquidos o tengan vencimientos programados anteriores a la Fecha de Terminación de los Certificados Bursátiles, la estrategia de salida para maximizar el retorno para algunos Financiamientos podrían depender de ciertos eventos, tales como ventas de activos crediticios o, tratándose de Financiamientos con componentes de capital, del lanzamiento de una oferta pública inicial, ventas estratégicas, fusiones y adquisiciones o transacciones en los mercados de capitales. La culminación exitosa de dichas estrategias de salida dependerá de una serie de factores, tales como los niveles de tasa de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas imperantes en México y otros mercados. La demora o la imposibilidad en implementar dichas estrategias podría afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso para disponer de dichos Financiamientos no líquidos, los flujos al Fideicomiso y por lo tanto, las distribuciones a los Tenedores. El Administrador considerará lo anterior durante el proceso de estructuración de dichos Financiamientos para incluir cláusulas que reduzcan el riesgo y soporten una disposición del Financiamiento.

Algunos Financiamientos estarán expuestos a fluctuaciones en las tasas de interés y otros riesgos de mercado.

El riesgo de mercado se origina por las posibles variaciones en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso que pudieren tener lugar debido a la volatilidad de las tasas de interés. Los aumentos en las tasas de interés podrían reducir el valor de los Financiamientos del Fideicomiso en la medida que los mismos no se indexen automáticamente a dichas fluctuaciones. El Administrador procurará que el Fideicomiso mantenga un portafolio diversificado de créditos y títulos de deuda que tengan tasas de interés tanto fijas como variables. El valor de mercado de un instrumento con tasa de interés fija por lo general disminuye cuando suben las tasas de interés vigentes, lo cual podría tener un efecto adverso en los ingresos y situación financiera del Fideicomiso y en las Distribuciones a los Tenedores. Además, el valor de mercado de un instrumento con una tasa de interés variable puede verse afectado negativamente cuando las tasas de interés aumentan, debido al retraso que pudiere tener la implementación de nuevos términos de precio derivados de la nueva situación.

El portafolio del Fideicomiso podría estar sujeto a riesgos de prepagos.

Algunos Financiamientos del Fiduciario podrían ser total o parcialmente amortizados antes de su fecha de vencimiento de conformidad con sus términos. Dichos pagos anticipados pueden ocurrir como resultado de diversos factores incluyendo el desempeño de las Empresas Acreditadas. Como regla general, en la medida que aumentan los pagos anticipados, el promedio ponderado de vida de los activos que generan intereses del Fideicomiso, disminuirían, reduciendo en consecuencia los rendimientos esperados. No se puede predecir las tasas reales de amortización anticipada que se experimentarán o el efecto que las mismas puedan tener en el portafolio del Fideicomiso. No se puede garantizar que los Financiamientos cuenten con términos y condiciones que disminuyan efectivamente el incentivo de las Empresas Acreditadas de realizar pagos anticipados al amparo de los Financiamientos.

Cualquier garantía otorgada respecto de los Financiamientos podría ser insuficiente y dichas garantías podrían verse afectadas por la disminución en el valor de dicha garantía o cualquier evento que pudiera afectarla.

Los Financiamientos otorgados por el Fideicomiso podrán contar con garantías de diversa índole, tanto personales como reales. No puede asegurarse que dichas garantías sean suficientes para asegurar el pago total de los Financiamientos. Adicionalmente, tratándose de garantías reales sobre activos la posibilidad de recuperar el saldo pendiente en este tipo de Financiamientos puede reducirse si el valor de la garantía se reduce o si los bienes o activos dados en garantía se dañan y dichos daños no se encuentran cubiertos por las

pólizas de seguros relacionadas, según corresponda. En cualquiera de estos casos, los cobros bajo los Financiamientos podrían reducirse, disminuyendo los recursos disponibles para hacer distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

Los Financiamientos que en su caso el Fideicomiso capitalice están sujetos a riesgos particulares relacionados con el tipo de financiamiento otorgado.

El Fideicomiso otorgará Financiamientos a Empresas Acreditadas. Dichos Financiamientos podrán incluir componentes tanto de deuda como de capital. En el caso que en términos de algún Financiamiento, el Fideicomiso se convierta en accionista o socio de una Empresa Acreditada, asumirá los riesgos relacionados con una participación de capital, incluyendo aquellos riesgos incrementales (a los que se encuentra sujeto un acreedor) como podrían ser distintas preferencias de pago como aquellos relacionados con su participación como accionista o socio (incluyendo, de ser el caso, posiciones minoritarias).

Adicionalmente, según se explica con anterioridad, cualquier Financiamiento a una Empresa Acreditada está sujeto a riesgos derivados de las actividades de la Empresa Acreditada en particular, de los sectores en los que operan y de las regiones en las que desarrollan sus negocios.

En el caso que cualquier componente de capital de un Financiamiento resulte en que el Fideicomiso adquiera una posición minoritaria en una Empresa Acreditada, el Fideicomiso pudiera no tener una influencia suficiente que le permita proteger su posición en todos los casos relevantes. En dicho caso, el Administrador se verá obligado a apoyarse significativamente en las decisiones de los accionistas mayoritarios y en el consejo de administración existente en dichas sociedades. Otros accionistas y/o miembros de consejos de administración pueden tener intereses que no coincidan o puedan estar en conflicto con los intereses del Fiduciario y, por ende, de los Tenedores.

Factores de riesgo relacionados con el Administrador

El Fideicomiso es un vehículo nuevo y sin antecedentes operativos.

Aunque Nexxus tiene experiencia en la administración de vehículos de inversión de capital privado, el Fideicomiso no ha comenzado operaciones y el Administrador aún no ha realizado función alguna para beneficio del Fideicomiso. El Fideicomiso es una plataforma de nueva creación que está sujeto a riesgos de negocios e incertidumbres derivadas de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo la capacidad de desplegar adecuadamente su modelo de negocio y lograr sus objetivos de inversión. No obstante que los Miembros del Equipo de Administración y los Miembros del Equipo Dedicado del Equipo de Administración cuentan con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición del tipo de financiamientos que el Fideicomiso pretende hacer, no puede haber certeza respecto del éxito de los Financiamientos. Por ejemplo, el Administrador no tiene experiencia en todos los sectores industriales o de servicios en México, ni en todos los productos financieros que puedan ser elemento de un Financiamiento o todas las situaciones operativas, financieras o legales que pudiera enfrentar una Empresa Acreditada durante su evolución.

El Fideicomiso es un mecanismo de inversión, que invertirá, directa o indirectamente mediante Vehículos Intermedios.

Asimismo, al ser el Fideicomiso de reciente creación, tampoco existe información histórica que refleje su desempeño financiero u operativo, por lo cual los posibles inversionistas no cuentan con dicha información para la toma de su decisión de inversión.

Participación de terceros en la administración de los Financiamientos

El Administrador prestará servicios al Fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, incluyendo servicios relacionados con el análisis, selección y supervisión de los Financiamientos. Sin embargo, otras personas podrán participar en la administración de los Financiamientos. Dichos terceros serían, en su caso, supervisados por el propio Administrador. Sin embargo, cualquier incumplimiento o negligencia de dichos terceros podría afectar el desempeño o la rentabilidad de algún Financiamiento en particular, lo que a su vez podría afectar la posibilidad del Fideicomiso de realizar Distribuciones a los Tenedores.

La destitución del Administrador puede ser complicada

Los Tenedores deben considerar que la Destitución del Administrador con Causa, en algunos casos, requiere de una sentencia firme que decrete la Destitución del Administrador. La Destitución del Administrador solamente puede ocurrir en circunstancias limitadas y previstas en el Contrato de Fideicomiso y requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores sujeta a mayorías calificadas (al menos 75% de los Certificados Bursátiles). Cualquier destitución del Administrador como administrador del Fideicomiso puede tener consecuencias significativamente adversas para el Fideicomiso y/o las Empresas Acreditadas en ciertas circunstancias (y por lo tanto a las Distribuciones a los Tenedores), incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, la imposibilidad de encontrar un reemplazo competente y que se actualicen y ejerzan ciertos derechos del Administrador ante situaciones de destitución según se describe más adelante.

Para que la destitución del Administrador surta efectos, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagadas de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. En virtud de lo anterior podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y continúe una Destitución del Administrador Con Causa.

En caso de Destitución del Administrador Sin Causa, Nexxus Capital Management III, S.C. adquirirá ciertos derechos y podrían producirse otras consecuencias adversas.

En caso de que Nexxus Capital Management III, S.C. deje de ser el Administrador como consecuencia de una Destitución del Administrador Sin Causa, **(i)** el Administrador tendría el derecho a cobrar (**1**) todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren devengado hasta la fecha efectiva de Destitución del Administrador Sin Causa y (**2**) todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado por un término de 12 meses a partir de la fecha efectiva de la Destitución del Administrador Sin Causa, y (**ii**) Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. tendrá derecho a recibir la Distribución por Cambio de Administrador en los términos descritos en el Prospecto.

Adicionalmente, en caso de una Destitución del Administrador Sin Causa, Nexxus podría tener derecho a adquirir, directa o indirectamente, los Financiamientos. Dichas transferencias serían realizadas a valor de mercado (lo cual significa la valuación independiente más reciente). No hay certeza alguna de que el valor de mercado al momento de realizarse dichas transferencias sería favorable para el Fideicomiso, y por lo tanto, el Fideicomiso podría no obtener el máximo rendimiento de dichos Financiamientos, afectando de manera adversa las Distribuciones a los Tenedores.

En el caso que el Administrador sea destituido, los Tenedores podrán aprobar la liquidación anticipada de los Certificados Bursátiles. En caso de liquidación total anticipada de los Certificados Bursátiles, los Financiamientos tendrán que ser objeto de liquidación en su totalidad y como resultado de dicha liquidación (la cual podría tener que realizarse mediante actos de disposición de dichos Financiamientos), los Tenedores podrían recibir un rendimiento menor al que en su caso, pudiera haberles correspondido bajo otras circunstancias.

El desempeño pasado no es una indicación del futuro.

El desempeño de dichos vehículos de inversión administrados por Nexxus dependió de diversos factores que no aplicarán igualmente al Fideicomiso. La información relativa a dicho desempeño no es indicativa del posible desempeño en los Financiamientos y del Fideicomiso. Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se describe en el Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los Certificados Bursátiles. Cuando se otorguen los Financiamientos, los resultados operativos serán resultado primordialmente de aquellas decisiones futuras que tome el Administrador respecto de los Financiamientos y de los Pagos o Liquidaciones que en su momento lleve a cabo y el entorno económico y del desempeño de los propios Financiamientos. Cualquier estimación o expectativa de desempeño futuro puede resultar distinta en la realidad.

Parte de la información contenida en este Reporte Anual constituye “declaraciones a futuro” las cuales pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “puede”, “será”, “debería”, “esperar”, “anticipar”, “objetivo”, “proyecto”, “estimado”, “intención”, “continuar”, “creer” o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas así como terminología similar. Debido a diversos riesgos e incertidumbres, incluyendo aquéllos descritos en esta sección, los resultados reales o el desempeño real, pueden diferir significativamente de aquéllos reflejados o contemplados en dichas declaraciones a futuro.

Pueden surgir conflictos de interés.

Como proveedor de servicios de asesoría financiera y administración de vehículos de inversión, Nexxus y sus Afiliadas están involucrados en un amplio rango de actividades, incluyendo colocación de valores, servicios de consultoría financiera y operativa, investigación de inversiones y administración de activos. En el curso ordinario de sus negocios, Nexxus y sus Afiliadas se involucran en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas, clientes de Nexxus, co-inversionistas, inversiones de Nexxus o vehículos de inversión administrados por Nexxus pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores. Al adquirir Certificados, se considerará que cada Tenedor reconoce la existencia de dichos conflictos de interés actuales o potenciales y que ha renunciado a cualquier reclamación o demanda con respecto a cualquier responsabilidad que surja por la existencia de dichos conflictos de interés o la resolución de los mismos conforme a lo que aquí se describe. El Administrador procurará tomar decisiones considerando el mejor interés del Patrimonio del Fideicomiso, sin embargo, no existe la certeza de que un resultado no sea más ventajoso para el Administrador u otros terceros, que para los Tenedores. En ciertos casos, el Administrador debe buscar la aprobación de los miembros del Comité Técnico respecto de situaciones que pudieran resultar en posibles conflictos de interés.

Nexxus podría prestar servicios por asesoría financiera al Fideicomiso.

Nexxus puede recibir honorarios y comisiones derivados de servicios de asesoría financiera y de asesoría en inversiones a las Empresas Acreditadas que sean aprobados por la Asamblea de Tenedores. Dichos honorarios y comisiones podrían ser pagados por prestar servicios relacionados con: (**i**) la obtención de financiamientos; (**ii**) la adquisición, disposición o venta de Financiamientos o activos o negocios propiedad de las Empresas Acreditadas; (**iii**) la colocación de valores; u (**iv**) otros servicios de asesoría financiera. Los aspectos de conflictos de interés y transacciones entre partes relacionadas serán regulados por el Comité Técnico.

De la totalidad de los pagos que el Administrador y/o sus Afiliadas tengan derecho a cobrar a Empresas Acreditadas por los servicios que presenten a las mismas, el 100% de las cantidades pagadas al Administrador serán en beneficio del Fideicomiso.

Aunque el pago de honorarios y comisiones por asesoría financiera está sujeto a la aprobación del Comité Técnico, el pago de dichos honorarios y comisiones podría afectar de manera adversa la operación de la Empresas Acreditadas en que invierta el Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores.

La administración del Fideicomiso estará a cargo de Personas que tienen actividades adicionales.

Los Miembros del Equipo de Administración dedicarán el tiempo a la administración del Fideicomiso que el Administrador considere necesario para llevar a cabo las operaciones del mismo de una manera efectiva. Algunos de los Miembros del Equipo de Administración dedicarán una parte significativa de su tiempo a temas no relacionados con el Fideicomiso, como lo son los negocios de Nexxus IV Nexxus V y Nexxus VI y otros vehículos de inversión establecidos de manera consistente con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de lo anterior, ciertos conflictos de interés podrían surgir en la asignación del tiempo de los Miembros del Equipo de Administración entre el Fideicomiso y otros asuntos en los cuales dichas personas estén involucradas. La falta de dedicación de tiempo de dichos Miembros del Equipo de Administración podría afectar de manera adversa la operación del Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores.

No existe un Calendario de Inversión definido u obligatorio.

El Administrador procurará que el Fideicomiso otorgue los Financiamientos durante el Periodo de Inversión por una cantidad similar al Monto Invertible. Sin embargo, no existe certeza de que puedan realizarse dichos Financiamientos dentro del Periodo de Inversión y el Administrador no está obligado a que los Financiamientos se realicen en dicho plazo.

De acuerdo a lo anterior, y debido a que no existe un Calendario de Inversión predeterminado, no existen consecuencias que sean generadas por el hecho que no se realice un número determinado de Financiamientos durante el Periodo de Inversión. Si no se invierte todo o una parte del Monto Invertible, los Saldos Remanentes se distribuirán entre los Tenedores sin rendimiento para los mismos.

No se cuenta con un Calendario de Inversión preestablecido para realizar los Financiamientos y obtener o realizar los Pagos o Liquidaciones. Asimismo, no hay garantía de que se vayan a realizar Financiamientos o que se vayan a obtener Pagos o Liquidaciones, se desconoce la fecha en la que los Tenedores, en su caso podrían recibir Distribuciones resultado de los Pagos o Liquidaciones que se obtengan o se realicen.

Los Financiamientos podrán realizarse en conjunto con Co-inversionistas, lo que podría afectar el retorno del Fideicomiso respecto de Financiamientos exitosos.

Durante el Periodo de Emisiones Iniciales, el Fideicomitente o alguna de sus Afiliadas podrán constituir, levantar o participar en uno o más vehículos de inversión cuya finalidad sea invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los financiamientos para las Empresas Acreditadas. Adicionalmente, el Administrador podrá a invitar a terceros a co-invertir junto con el Fideicomiso cuando considere que es en el mejor interés del propio Fideicomiso, en los términos del Contrato de Fideicomiso.

Terminación Anticipada del Periodo de Inversión por Falta de Funcionarios Clave

En caso de que durante el Periodo de Inversión (i) Arturo José Saval Pérez o Roberto Langenauer Neuman, o (ii) Santiago Andrés Villalobos Steta (o sus reemplazos aprobados por la Asamblea de Tenedores en los términos de lo establecido en esta Cláusula, en su caso), ya sea por fallecimiento, incapacidad, terminación de la relación contractual con Nexxus Capital o sus Afiliadas, entre otras causas, dejen de destinar cuando menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de su tiempo laborable a (1) los negocios del Fideicomiso, y (2) a los negocios a su cargo relacionados con los Fondos Paralelos, Nexxus, Nexxus Capital Private Equity Fund III, L.P., Nexxus Capital Private Equity Fund V, L.P., Nexxus Capital Private Equity Fund VI, L.P., Nexxus Iberia I, FCR, administrado por Nexxus Iberia, SGEIC, S.A., los fondos constituidos conforme al Fideicomiso No. 2875 (antes identificado con el No. F/261904) constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero y al Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/173183 constituido con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria y otros vehículos de inversión establecidos de manera consistente con lo establecido en la Cláusula 9.13 y las sociedades o entidades en las que hayan invertido o se abstengan de dedicar suficiente atención a la administración del Fideicomiso, el Administrador, o en su defecto el Comité Técnico, notificará dicha circunstancia al Representante Común. A partir de dicho momento la facultad del Administrador de gestionar el otorgamiento de Financiamientos (salvo Financiamientos que a dicha fecha se consideren como Financiamientos Comprometidos o que se tenga obligación legal de realizar) se suspenderá, sujeto a lo establecido en el último párrafo de esta Cláusula.

Asimismo, en caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la sustitución u otra propuesta del Administrador, mediante el voto de la mayoría de los Certificados en circulación, podría llegar a determinar tal terminación anticipada del Periodo de Inversión.

Ambos supuestos, tanto la suspensión de la facultad del Administrador de otorgar Financiamientos, como la terminación anticipada del Periodo de Inversión podrían afectar de manera adversa la operación del Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores, y

en el caso de la terminación anticipada del Periodo de Inversión, podría provocar inclusive, pérdidas en términos reales a los Tenedores por la imposibilidad de llevar a cabo los Financiamientos.

La terminación anticipada del Periodo de Inversión afectaría la capacidad del Fideicomiso de desplegar los recursos comprometidos por los inversionistas.

En caso que Arturo José Saval Pérez y/o Roberto Langenauer Neuman (o sus reemplazos designados en términos de la Cláusula 8.6, en su caso), conjuntamente, dejen de Controlar al Administrador, el Administrador deberá notificar de dicha circunstancia al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a dicho cambio de control, en cuyo caso la Asamblea de Tenedores podrá, mediante el voto de la mayoría de los Certificados en circulación, determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión.
El Periodo de Inversión terminará anticipadamente en caso que (**i**) los Tenedores titulares de al menos el 75% de los Certificados en circulación así lo decidan dentro de los 120 días naturales siguientes al tercer aniversario de la Fecha de Emisión Inicial; o (**ii**) los Tenedores titulares de al menos el 66.66% de los Certificados en circulación así lo decidan dentro de los 120 naturales días siguientes a la determinación de la existencia de una Conducta de Destitución Con Causa del Administrador.

De acuerdo con lo anterior, y, en el supuesto que exista un cambio de Control del Administrador o que la Asamblea de Tenedores determine la terminación anticipada del Periodo de Inversión la capacidad del Fiduciario de continuar realizando Financiamientos disminuiría y los Tenedores de los Certificados mantendrían recursos concentrados en un menor número de Financiamientos, incrementando el riesgo de sus inversiones y potencialmente reduciendo sus retornos.

El Administrador podrá ceder sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

El Administrador podrá transmitir, ya sea de manera total o parcial, sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso a un tercero, exclusivamente en caso de que los Tenedores aprueben dicha transmisión, mediante resolución al respecto adoptada en una Asamblea de Tenedores aprobada por el voto de los Tenedores que representen al menos el 80% de los Certificados en circulación en dicho momento. No existe garantía alguna de que un futuro cesionario de las mismas cumplirá adecuadamente o con el mismo desempeño que el Administrador, lo que podría afectar de manera adversa la operación del Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores.

No obstante lo anterior, el Administrador podrá ceder sus derechos derivados del Contrato de Fideicomiso a una Persona que se encuentre Controlada por Nexxus o Miembros del Equipo de Administración considerados como Socios Directores, sin que se requiera de consentimiento alguno.

Una inadecuada cuantificación de los daños que se generen por parte del Administrador contra el Fideicomiso podría no actualizar un Evento de Sustitución

Tal como se describe en el Contrato de Administración, el Administrador puede ser removido en casos en los que éste o alguno de Arturo José Saval Pérez, Roberto Langenauer Neuman, o Santiago Andrés Villalobos Steta sean declarados culpables de un delito en contra del Fideicomiso o actúen con mala fe o negligencia inexcusable, respecto de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración; sin embargo, una evaluación equivocada de su conducta por parte de las autoridades competentes que evaluarían esas conductas podría no actualizar alguno de los eventos de sustitución a pesar de que ocurra un efecto adverso para el Fideicomiso.

Factores de riesgo relacionados con las actividades del Fiduciario

Régimen Fiscal

El Fideicomiso pretende estar sujeto al régimen fiscal establecido en los artículos 192 y 193 de la LISR vigente a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, mismo que resulta aplicable a los Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAP), como una figura transparente para efectos fiscales en México.

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

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

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

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

Concurso Mercantil del Fideicomiso.

En caso de que el Fideicomiso sea considerado como un fideicomiso con actividades empresariales, si por cualquier razón los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso resultaran insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las obligaciones establecidas en los Documentos de Financiamiento o por cualquier otro motivo, dicho Patrimonio del Fideicomiso podría ser declarado en concurso mercantil, en cuyo caso, entre otras cosas, los Tenedores tendrían que comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus derechos. Además, las disposiciones previstas en el Fideicomiso en relación con la distribución de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso podrían verse afectadas por las disposiciones de la Ley de Concursos Mercantiles.

El Patrimonio del Fideicomiso estará expuesto a posibles reclamaciones de aquellos terceros con los cuales el Fiduciario celebre Documentos de Financiamiento.

El Fiduciario celebrará los Documentos de Financiamiento con distintas Personas. Cuando cualquiera de dichas Personas alegue la existencia de algún incumplimiento o responsabilidad por parte del Fiduciario a los términos de dichos contratos y en consecuencia intente alguna acción legal en contra del Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso se vería expuesto a dichas acciones, las cuales podrían incluir, entre otros, mandamientos de embargo sobre el efectivo depositado en las Cuentas, los derechos de crédito representativos de los Financiamientos, los derechos fideicomisarios, las acciones o participaciones representativas del capital social de las Empresas Acreditadas, en su caso, y/o cualquier otro bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de que el mismo llegara a materializarse, la Persona que obtenga el embargo de los bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso podría tener mejor derecho que los Tenedores hasta por el monto de su reclamo, lo cual tendría un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir las cantidades pagaderas bajo los Certificados.

Indemnización por parte del Fiduciario

El Fiduciario podrá indemnizar al Administrador, al Fideicomitente y sus Afiliadas, al Fiduciario, al Representante Común, a diversas Personas relacionadas con las mismas, y a los miembros del Comité Técnico con los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

La responsabilidad máxima a cargo del Fideicomiso será hasta por un monto equivalente al 25% del Monto Máximo de la Emisión. En el caso que las Personas que tengan derecho a dicha indemnización estén cubiertas por un Seguro de Responsabilidad Profesional, dicha indemnización será exigible únicamente en caso que la institución de seguros con quien el Fideicomiso contrate el Seguro de Responsabilidad Profesional no cubra el Daño correspondiente.

El pago de dichas indemnizaciones podría afectar de manera adversa la disponibilidad de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores.

Factores de riesgo relacionados con la estructura del instrumento

Los Certificados no garantizan rendimiento alguno y la inversión de los Tenedores podría no materializarse en beneficio alguno y les podría generar pérdidas.

La existencia y monto del flujo que será, en su caso, distribuido a los Tenedores, depende (entre otros factores) de la habilidad del Administrador para identificar, negociar, implementar y concluir oportunidades tanto de financiamiento como de pagos o liquidaciones, y que las Empresas Acreditadas cumplan con sus obligaciones al amparo de los financiamientos que se les otorguen y, en caso de posiciones de capital, arrojen resultados positivos para sus accionistas o socios. No hay garantía de que el Administrador podrá ubicar dichas oportunidades, de que podrá implementarlas y concluirlas con éxito, ni, en su caso, que dichas Empresas Acreditadas realizarán los pagos adeudados al Fideicomiso. Conforme a lo anterior, los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta que la inversión que realicen en los Certificados podría no generarles retorno o rendimiento o no generarlo en el nivel esperado. Podrían, inclusive, perder en su totalidad, su inversión.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los Certificados Bursátiles. Los Certificados podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser éste negativo. Los Certificados Bursátiles otorgan el derecho a recibir parte de los frutos, rendimientos

y, en su caso, el valor residual de los bienes afectos al Fideicomiso, los cuales serán variables e inciertos. Adicionalmente, los Certificados podrían no tener liquidez en el mercado.

La responsabilidad del Fiduciario es limitada.

El Fiduciario será responsable ante los Tenedores por el pago de las cantidades pagaderas bajo los Certificados hasta por el monto de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Tenedores de los Certificados sólo tendrán, sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, reclamos contra los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y en ningún caso existirá responsabilidad a cargo del Fiduciario por lo que hace al pago de dichas cantidades.

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

Los Certificados no cuentan con calificación crediticia alguna.

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

El uso de apalancamiento expondrá al Fideicomiso a riesgos adicionales.

El Fideicomiso, directamente o a través de cualquier Vehículo Intermedio, podría obtener préstamos o financiamientos (incluso a través de instrumentos derivados) para otorgar Financiamientos o pagar Gastos. Aunque el apalancamiento ofrece la oportunidad de apreciar el retorno sobre la inversión de los Financiamientos, los Financiamientos apalancados de esta forma podrían a la vez implicar un mayor riesgo. A pesar de que el Administrador buscará utilizar el apalancamiento de una manera que considera apropiada bajo las circunstancias que prevalezcan en ese momento y deberá de observar las limitantes regulatorias vigentes en cualquier momento, esta característica aumentará la exposición de dichos Financiamientos a factores económicos adversos, tales como tasas de interés, las fluctuaciones en el tipo de cambio y ambientes económicos adversos.

Los términos de la deuda contraída por el Fideicomiso o los Vehículos Intermedios podrían generar obligaciones de hacer o no hacer de tipo financiero o de otra naturaleza. Dichas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de operación del Fideicomiso o de los Vehículos Intermedios, y su inobservancia podría constituir un incumplimiento bajo el instrumento de crédito aplicable, incluso si se hubieren cumplido las obligaciones de pago.

Si el Fideicomiso o los Vehículos Intermedios incumplen con cualquiera de sus obligaciones, podrían ser forzados a devolver inmediatamente el monto total de la deuda. Además, si a la fecha de vencimiento respectiva no se cuenta con el flujo de efectivo suficiente, el Fideicomiso o el Vehículo Intermedio, según sea el caso, podrían verse obligados a liquidar antes de tiempo y en condiciones desfavorables los Financiamientos correspondientes, haciendo que el portafolio de inversiones del Fideicomiso no tenga las mismas características generales que las que tenía antes de dicha venta.

El pago de cualquier deuda contraída por el Fideicomiso podría tener prioridad sobre los derechos de los Tenedores, y cualquier deuda contraída por un Vehículo Intermedio podría tener prioridad sobre los derechos del Fideicomiso en dichos Vehículos Intermedios.

El producto de los Pagos o Liquidaciones podrá ser utilizado para múltiples fines y no solo para su distribución a los Tenedores.

En caso de que llegaran a obtenerse beneficios económicos derivados de los Financiamientos y los Pagos o Liquidaciones, dichos beneficios no corresponderán en su totalidad a los Tenedores. Los recursos derivados de Pagos o Liquidaciones podrán utilizarse para pagar Gastos e inclusive para su reinversión en Financiamientos (de conformidad con las reglas contenidas en el Fideicomiso para los Montos de Reinversión). En la medida que recursos derivados de Pagos o Liquidaciones se usen para pagar Gastos, para realizar Financiamientos o para otros propósitos aprobados en el Fideicomiso, no estarán disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Existen escenarios en los que Financiamientos y Pagos y Liquidaciones no sean objeto de aprobación por parte de los Tenedores o de los miembros del Comité Técnico.

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Administrador podrá aprobar la realización de Financiamientos y la obtención o realización de Pagos o Liquidaciones sin la necesidad de aprobación alguna de parte de los Tenedores o del Comité Técnico en la medida que los montos de los Financiamientos o las contrapartes respectivas no actualicen el requisito de dicha aprobación adicional. Los inversionistas no participarán, salvo tratándose de situaciones que involucren conflictos de interés o dispensas a requisitos que deban cumplir los Financiamientos o los parámetros de diversificación establecidos en el Contrato de Fideicomiso o los montos de los Financiamientos rebasen ciertos límites establecidos en el Contrato de Fideicomiso. El Comité Técnico participará en la aprobación de Financiamientos en

la medida que el monto de los mismos rebase los límites establecidos en el Contrato de Financiamiento. En cuanto a Pagos y Liquidaciones, las mismas serán, en la mayoría de los casos, el resultado natural del Financiamiento sin que requiera aprobación particular.

Los Tenedores dependerán totalmente del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. El Fideicomiso no permitirá que los Tenedores se involucren activamente en la administración y negocios del Fideicomiso.

Como resultado de lo anterior, los Tenedores dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fideicomiso que realice los Financiamientos acertados y para que maneje y disponga de dichos Financiamientos. Los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se utilizará para decidir si se realiza o no un Financiamiento en particular. Entre las facultades del Administrador respecto del manejo de los Financiamientos se encuentra la facultad de determinar qué cantidades de recursos derivados de Pagos o Liquidaciones pueden aplicarse como Montos de Reinversión.

Los Financiamientos deben cumplir los Lineamientos de Inversión.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, los Financiamientos tienen que cumplir con ciertos lineamientos de inversión, consistentes en requisitos aplicables a la Empresas Acreditadas y ciertos parámetros de diversificación, los cuales deberán cumplirse al momento de otorgar el Financiamiento respectivo. Dichos requisitos y criterios de diversificación se describen en la sección “3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso” del Prospecto. La existencia de estos lineamentos podría representar limitaciones para que el Fideicomiso pueda aprovechar ciertas oportunidades de inversión que se le presenten y que no se ajusten a los lineamientos de inversión y parámetros de diversificación correspondientes, lo que podría afectar de manera adversa al Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores. Salvo por el Administrador, sin perjuicio de la información a la que tendrán acceso el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, no se contratará a ningún tercero independiente para confirmar el cumplimiento de dichos lineamientos de inversión.

En caso de una liquidación anticipada de los Certificados la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso puede resultar difícil.

En el caso de que ocurra una destitución del Administrador, en términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores podrán decidir dar por vencidos anticipadamente los Certificados, en cuyo caso la Asamblea de Tenedores deberá resolver sobre todos los aspectos relacionados con la venta o de cualquier otra manera la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las reglas previstas en el Fideicomiso (ver sección “3. Estructura de la Operación – B. Patrimonio del Fideicomiso – III. Contratos y Acuerdos – A) Contrato de Fideicomiso”). No es posible asegurar que de materializarse este escenario habrá interés para adquirir los Financiamientos o, que de haberlo, el precio al cual el Fiduciario pueda obtener o realizar los Pagos o Liquidaciones corresponda con el valor de mercado de dichos Financiamientos. En este caso, es probable que el valor de mercado de los Financiamientos amortizados anticipadamente sea inferior al valor que tendrían si se enajenaren en el curso ordinario de las actividades del Fideicomiso.

Los rendimientos de la inversión de recursos que se mantengan en el Fideicomiso en Inversiones Permitidas podrían ser menores.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, invertirá el Efectivo del Fideicomiso y demás recursos líquidos que se encuentren registrados en las Cuentas en valores de corto plazo a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV, en fondos de inversión en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Gobierno Federal, cuyas acciones se encuentren listadas en la BMV, y en reportos gubernamentales. Dichas inversiones podrían otorgar rendimientos bajos o negativos en términos reales y por lo tanto afectar negativamente las Distribuciones a los Tenedores.

No existen formatos de Documentos de Financiamiento y Pagos o Liquidaciones.

A la fecha del Prospecto no existen Documentos de Financiamiento y no se pretende que existan Documentos de Financiamiento predeterminados, debido a que los Financiamientos y Pagos o Liquidaciones en las Empresas Acreditadas pueden llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a la negociación que se lleve a cabo con las Empresas Acreditadas, por lo que independientemente que el Administrador realice sus mejores esfuerzos por alcanzar una negociación satisfactoria, no existe garantía alguna de que las condiciones que se alcancen sean las óptimas o bien que se incluya protección contra algún riesgo futuro no previsto al momento de sus firma.

Existen restricciones a la transferencia de los Certificados.

En el Contrato de Fideicomiso, se establece que la Persona que no sea un Inversionista Aprobado que, con posterioridad a la primera Fecha de Emisión Inicial y antes de que termine el periodo máximo durante el cual puedan realizarse Llamadas de Capital, pretenda adquirir la titularidad de Certificados en circulación, requerirá de la previa autorización del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición la cual deberá aprobarse mediante el voto unánime de los miembros del Comité Técnico. Dicha restricción pudiere dificultar la transmisión de Certificados por parte de los Tenedores en el mercado secundario. El Contrato de Fideicomiso no contempla un mecanismo alterno de liquidez para aquellos Tenedores que busquen vender sus Certificados a una Persona o grupo de Personas a las que se les niegue la autorización descrita con anterioridad.

Las valuaciones de los Certificados podrían ser incorrectas.

La valuación de los Certificados se realizará por el Valuador Independiente. Se buscará realizar la contratación de un valuador con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo de las Empresas Acreditadas. El Valuador Independiente será designado por el Comité Técnico, incluyendo el voto de la mayoría de los Miembros Independientes, de entre los candidatos propuestos para tales efectos por el Administrador. En caso de renuncia o remoción del Valuador Independiente, el Comité Técnico se reunirá con la finalidad de designar a un Valuador Independiente sustituto, de entre las Personas que sean propuestas para tales efectos por el Administrador. Dada la naturaleza de los Financiamientos, la valuación de los mismos podría ser difícil e imprecisa debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o del propio Financiamiento.

Podría no existir la información suficiente para cumplir con obligaciones de reportar por parte del Fideicomiso.

Es posible que el Fideicomiso otorgue Financiamientos a Empresas Acreditadas que no le otorguen al Administrador el manejo de la información (incluyendo información financiera) de dicha Empresa Acreditada, en cuyo caso la Empresa Acreditada estaría obligada a entregar dicha información al Administrador para su utilización, incluyendo para preparar información que deba divulgarse a los Tenedores conforme a la normatividad aplicable. En dicho caso, de incumplir la Empresa Acreditada con esa obligación, la información respectiva podría no divulgarse o no divulgarse completamente a los Tenedores.

El Fideicomiso podrá liquidar sus obligaciones en especie.

Los pagos que realice el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las cantidades que correspondan a los Tenedores, respecto de las cantidades que reciba el mismo como resultado de Pagos o Liquidaciones o por concepto de ingresos derivados de los Financiamientos podrán realizarse en efectivo o en especie, mismos que podrían no ser suficientes para cubrir las obligaciones del Fiduciario.

Posibles incumplimientos de los requisitos de mantenimiento de listado de los Certificados en la BMV o de su inscripción en el RNV.

Derivado de la inscripción de los Certificados en el RNV y su listado en la BMV, el Emisor y el Garante están sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de divulgación de información, entre otros, a fin de mantener dicha inscripción y listado vigente. En caso de que no se cumpla con dichos requisitos, el listado o inscripción de los Certificados podría ser suspendido o cancelado.

Factores de riesgo relacionados con el tipo de Tenedor

El mercado para los Certificados Bursátiles podría ser limitado.

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario desarrollado para los Certificados. No es posible asegurar que existirá un mercado secundario activo para los Certificados y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados en el RNV y su listado en la BMV. No obstante, no es posible asegurar que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. La oferta de los Certificados se realizará conforme al régimen de oferta pública restringida, lo que limitará adicionalmente el tipo de inversionista que podría adquirir los Certificados a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados al valor de los mismos en el momento y en la cantidad que desearan hacerlo. Por lo señalado anteriormente, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados hasta el vencimiento de los mismos.

Determinación de Régimen Fiscal de cada Tenedor

La sección “6. Consideraciones Fiscales” del Prospecto y el Anexo J del mismo contienen una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, mantenimiento y disposición de los Certificados. Dichas descripciones se basan en la apreciación de los asesores fiscales del Fideicomitente. Sin embargo, es posible que la apreciación de dichos asesores y por consecuencia las mencionadas descripciones no sean consistentes con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras. Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o disposición de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de cualquier legislación aplicable. Se recomienda a cada Tenedor consultar a sus propios asesores fiscales.

El régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a la tenencia de Certificados pudiese variar adversamente en el futuro.

La descripción del régimen fiscal contenida en la sección “6. Consideraciones Fiscales” del no constituye asesoría de carácter fiscal para los Tenedores.

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

Los Tenedores pueden estar sujetos a Dilución Punitiva en caso de no acudir a las Llamadas de Capital.

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. Solo los Tenedores que sean titulares de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro que se establezca en las Llamadas de Capital pueden suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso. Si un Tenedor no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado al Fideicomiso por el Tenedor que no acuda a la Llamada de Capital, no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

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

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

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

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscribirán y pagarán los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a sus Compromisos, a pesar de la existencia de la Dilución Punitiva que se menciona en el factor de riesgo inmediato anterior o de la posibilidad de transferir los Certificados Bursátiles a un tercero que sí pueda acudir a la Llamada de Capital.

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

La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir Distribuciones a los Tenedores o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente, podría ser difícil

Considerando los mecanismos de operación de la BMV y, en su caso, Indeval, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha de Registro inmediata siguiente para efectos de la realización de las Distribuciones o de cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y para efectos de ser reconocido como titular de los Certificados Bursátiles respectivos para efectos de tener derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan respecto de las Llamadas de Capital.

Las determinaciones de titularidad respectivas se realizarán con apoyo de los sistemas operativos de Indeval. En caso que llegaren a existir fallas en los sistemas operativos de Indeval, éstos pudieran dificultar la identificación de los Tenedores, el cobro de las Distribuciones a los Tenedores o de cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles a su favor, así como el derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan respecto de las Llamadas de Capital.

Factores de riesgo relacionados con la situación económica de México

La situación macroeconómica, política y social en México podría deteriorarse

Históricamente en México se han presentado crisis económicas, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, fuerte contracción en la demanda del consumidor, reducida disponibilidad de crédito, incremento del índice de desempleo y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros.

Niveles altos de inflación y movimientos en las tasas de interés podrían causar un efecto negativo en las Empresas Acreditadas y en el rendimiento real que generen los Certificados para los Tenedores.

Movimientos en el tipo de cambio pudieran afectar el desempeño de las Empresas Acreditadas, especialmente si tienen pasivos en moneda extranjera o si sus operaciones implican importaciones o exportaciones.

Situaciones como éstas pueden afectar tanto ciertos sectores o industrias en particular, o la situación del país en general, afectando el consumo de productos o servicios producidos por las Empresas Acreditadas.

No hay garantía que no se generen crisis económicas o factores similares a los descritos con anterioridad y que las situaciones que puedan derivar de ello no afecten la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador, de las Empresas Acreditadas y/o del Fideicomiso.

Han ocurrido en el pasado y podrían ocurrir en el futuro sucesos de carácter político y social que incidan sobre el desempeño de las Empresas Acreditadas. Implementación de políticas regulatorias confiscatorias, una mala administración del erario público, escándalos de corrupción, eventos de inseguridad o desobediencia cívica podrían afectar la operación de las Empresas Acreditadas y el desempeño de los Financiamientos realizados realizadas por el Fideicomiso.

Se pueden aprobar reformas fiscales inesperadas.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no hay garantía de que el régimen legal, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, en materia fiscal no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el desempeño de las Empresas Acreditadas, el rendimiento de los Certificados, o las operaciones del Fideicomiso en perjuicio de los Tenedores.

Situación actual

Actualmente, el portafolio está en una etapa de recuperación y crecimiento. El equipo Nexxus continúa monitoreando las operaciones de las Empresas Acreditadas con cautela y priorizando la estabilidad del flujo de efectivo.

Factores de riesgo relacionados con el riesgo operativo del Fideicomiso

El funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, del Administrador y del Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones al amparo del mismo (o de cualquier documento relacionado), el Fideicomiso podrá no funcionar como se tenía contemplado y el Patrimonio del Fideicomiso podría verse afectado de manera negativa.

Adicionalmente, en el caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños al Fideicomiso y a los Tenedores. En consecuencia, existe un riesgo operativo del Fideicomiso que comprende, además de lo anterior, la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

Entendiéndose como **(i)** riesgo tecnológico, a la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; **(ii)** riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las Personas que lleven a cabo la administración; y **(iii)** riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso no ha emitido valores que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores o listados en otros mercados, distintos a los Certificados Bursátiles.

De conformidad con las Disposiciones, los reportes de carácter público se entregan con la siguiente periodicidad:

i. Información periódica anual: A más tardar el 30 de abril de cada año.

ii. Información periódica trimestral: Dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio social y dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre.

iii. Información correspondiente al cuarto trimestre dictaminado: El tercer Día Hábil inmediato siguiente al 30 de abril de cada año.

Los reportes requeridos por la legislación mexicana y extranjera se han entregado en forma completa y oportuna desde la fecha de Emisión hasta la fecha del presente Reporte Anual.

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

No han existido cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el Registro Nacional de Valores desde la fecha de Emisión hasta la fecha del presente Reporte Anual.

Destino de los fondos, en su caso:

El Fiduciario deberá depositar, administrar y distribuir los recursos obtenidos de las Emisiones Iniciales y las Emisiones Subsecuentes de los Certificados Bursátiles de conformidad con las siguientes reglas:

a) Reserva para Gastos de Asesoría Independiente. En la primera Fecha de Liquidación Inicial, o tan pronto como sea posible, el Fiduciario deberá transferir recursos a fin de constituir, dentro de la Cuenta General, la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente por $5,000,000.00 (cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

b) Monto Invertible. El Fiduciario, en la primera Fecha de Liquidación Inicial o tan pronto como sea posible y después de haber constituido la reserva referida en el inciso (a) anterior, y en cada Fecha de Liquidación Inicial posterior y en cada Fecha de Liquidación Subsecuente o tan pronto como sea posible, según sea el caso, deberá registrar los recursos remanentes del Monto de las Emisiones Iniciales y el Monto de las Emisiones Subsecuentes a la Cuenta de Financiamientos y Gastos. El Monto Invertible será utilizado principalmente para otorgar los Financiamientos y pagar los Gastos de Financiamiento, los Gastos de Mantenimiento y los Gastos de Emisión.

c) Gastos de Emisión. El Fiduciario pagará los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión Inicial o Emisión Subsecuente dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la presentación de las facturas correspondientes con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos.

d) Otras Reservas. Con posterioridad a la primera Fecha de Liquidación Inicial, en cualquier momento en que el Administrador lo considere necesario, el Fiduciario deberá, dentro de la Cuenta de Financiamientos y Gastos, constituir la Reserva para Gastos de Financiamiento y la Reserva para Gastos de Mantenimiento en términos de las instrucciones del Administrador.

e) Gastos de Mantenimiento. Con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos (en su caso, específicamente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento) el Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento exigibles.

f) Gastos de Financiamiento. Con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos (en su caso, específicamente a la Reserva para Gastos de Financiamiento) el Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Financiamiento exigibles.

g) Financiamientos. Con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos el Fiduciario (incluyendo los montos segregados como Provisión para Financiamientos Futuros) deberá otorgar los Financiamientos.

A la fecha del presente Reporte Anual el destino de los fondos se encuentra distribuido conforme a la tabla siguiente:

Monto Disponible para Inversiones y Gastos	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Monto de la Emisión Inicial (A)	690,000,000	690,000,000	690,000,000
Primera emisión inicial subsecuente	477,965,000	477,965,000	477,965,000
Segunda emisión inicial subsecuente	279,980,000	279,980,000	279,980,000
Tercera emisión inicial subsecuente	642,171,250	642,171,250	642,171,250
Cuarta emisión inicial subsecuente	68,594,375	68,594,375	68,594,375
Quinta emisión inicial subsecuente	123,497,188	123,497,188	123,497,188
Sexta emisión inicial subsecuente	631,998,594	631,998,594	631,998,594
Séptima emisión inicial subsecuente	142,599,453	142,599,453	-
Reserva para Gastos de Asesoría Independiente (B)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Monto Disponible para Inversiones y Gastos a la fecha de la última Emisión (C=A-B)	**3,048,855,831**	**3,049,638,975**	**2,907,717,553**
Préstamos de partes relacionadas (D)	87,810,739	75,330,739	66,910,739
Intereses y comisiones pagados a partes relacionadas	64,529,895	55,135,755	39,498,401
Intereses a favor en la Cuenta de Inversiones a partir de la Emisión Inicial (E)	182,337,295	115,298,515	64,124,470
Ingresos por intereses, principal y comisión por apertura de financiamiento (F)	4,117,732,864	2,963,734,343	1,933,573,822
Gastos de Emisión Inicial (G)	49,559,705	49,559,705	49,167,505
Gastos de Inversión y Gastos de Mantenimiento (H)	384,903,845	305,442,664	260,364,350
Financiamientos en Empresas Promovidas (I)	4,964,896,496	4,461,492,096	3,887,660,896
Distribuciones a Tenedores (J)	1,866,000,000	636,000,000	636,000,000
Otras cuentas por cobrar (K)	29,950,663	29,950,663	6,430,319
Monto Disponible para Inversiones y Gastos (L =C+D+E+F-G-H-I-K-J)	**76,896,126**	**666,421,689**	**93,205,113**

Documentos de carácter público:

En términos de la fracción II del artículo 33 de la Ley del Mercado de Valores, el Fideicomiso ha entregado de todos los reportes de la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que podrán ser consultados por el público en general a través de la página de la Bolsa Institucional de Valores.

El Fideicomiso pone este documento a disposición de la comunidad financiera y otros interesados, a través de su divulgación en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet):

https://biva.mx; www.cnbv.gob.mx; o
www.invexfiduciario.com

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia del presente Reporte Anual, solicitándolo por escrito a la atención de:

Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.).
Bosque de Alisos #47B, Piso 4,
Col. Bosque de las Lomas,
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120
At´n. Eugenia Martínez del Río
Tel. (55) 5292-3400
Correo electrónico: emartinez@nexxuscapital.com

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo FinancieroBlvd. Manuel Ávila Camacho No 40, Piso 7,
Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,
CP 11000, Cuidad de México
At´n: Samantha Barquera Betancourt o Freya Vite Asensio
Tel: (55) 5350 3333
Correo electrónico: sbarquera@invex.com o fcapitales@invex.com

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Plaza Campos Elíseos Uno, Mariano Escobedo 595 piso 8, Col. Polanco V Sección. Miguel Hidalgo, C.P. 11560.
At´n: Patricia Milchorena Flores o Alfredo Basurto Dorantes
Tel: (55) 5063 3912 y (55) 5063 3944
Correo electrónico: pflores@cibanco.com o abasurto@cibanco.com

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

A continuación, se presenta el estado de situación financiera del Patrimonio de Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas. Asimismo, se adjuntan al presente reporte en el apartado de Estados Financieros Dictaminados, en la sección 432000-NBIS2 Anexos, los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas.

La información financiera que se muestra en esta sección "Patrimonio del Fideicomiso", ha sido elaborada con base en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés. La designación NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y sus interpretaciones relacionadas, promulgadas por el Comité de interpretaciones de Normas de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés); incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso.

Estado de Situación Financiera	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	84,846,155	673,588,574	99,693,966
Préstamos por cobrar	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados	737,681	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversión en acciones	-	-	39,893,386
Activos Totales	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	32,833,946	30,661,975	39,970,922
Intereses cobrados por anticipado	-	7,394,804	-
Otras cuentas por Pagar	987,429	989,367	1,876,756
Contribuciones por pagar	983,861	1,541,139	2,602,214
Activos netos atribuibles al Fideicomiso	2,230,594,850	3,283,972,546	2,730,804,026
Total pasivo y patrimonio del Fideicomiso	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**

Para mayor información revisar sección de Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

El Fideicomiso realizó la Emisión Inicial de 69,000 Certificados Bursátiles por $690,000,000.00 (seiscientos noventa millones de Pesos 00/100 M.N.), mismos que fueron Colocados el 10 de mayo de 2018. Los Certificados Bursátiles fueron emitidos sin expresión de valor nominal y fueron inscritos en el RNV con el No. 0181-1.80-2018-078 según el mismo fue actualizado con los números 0181-1.80-2018-081, 0181-1.80-2020-108, 0181-1.80-2020-120, 0181-1.80-2020-112 y 0181-1.80-2020-127. Los Certificados Bursátiles fueron listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y posteriormente en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. ("BIVA").

El 21 de agosto de 2020 se llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente en la que se suscribieron 95,593 (noventa y cinco mil quinientos noventa y tres) Certificados Bursátiles con un precio de $5,000 (cinco mil Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $477,965,000 (cuatrocientos setenta y siete millones novecientos sesenta y cinco mil Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2020-112 con motivo de dicha llamada de capital.

El 4 de febrero de 2021 se llevó a cabo la segunda Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 111,992 (ciento once mil novecientos noventa y dos) Certificados Bursátiles con un precio de $2,500 (dos mil quinientos Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $279,980,000 (doscientos setenta y nueve millones novecientos ochenta mil Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-202-127 con motivo de dicha llamada de capital.

El 9 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la tercera Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 513,737 (quinientos trece mil setecientos treinta y siete) Certificados Bursátiles con un precio de $1,250.00 (mil doscientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $642,171,250.00 (seiscientos cuarenta y dos millones ciento setenta y un mil doscientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2021-137 con motivo de dicha llamada de capital.

El 13 de julio de 2022 se llevó a cabo la cuarta Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 109,760 (ciento nueve mil setecientos sesenta) Certificados Bursátiles con un precio de $625 (seiscientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $68,594,375.00 (sesenta y ocho millones quinientos noventa y cuatro mil trescientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2022-153 con motivo de dicha llamada de capital.

El 20 de septiembre de 2022 se llevó a cabo la quinta Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 395,191 (trecientos noventa y cinco mil doscientos) Certificados Bursátiles con un precio de $312.5 (trecientos doce Pesos 50/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $123,497,187.50 (ciento veintitrés millones cuatrocientos noventa y siete mil ciento ochenta y siete Pesos 50/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2022-155 con motivo de dicha llamada de capital.

El 14 de diciembre de 2022 se llevó a cabo la sexta Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 4,044,791 (cuatro millones cuarenta y cuatro mil setecientos noventa y un) Certificados Bursátiles con un precio de $156.25 (ciento cincuenta y seis Pesos 25/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $631,998,593.75 (seiscientos treinta y un millones novecientos noventa y ocho mil quinientos noventa y tres Pesos 75/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2022-159 con motivo de dicha llamada de capital.

El 7 de marzo de 2023 se llevó a cabo la séptima Emisión Subsecuente, en la cual se suscribieron 1,825,273 (un millón ochocientos veinticinco mil doscientos setenta y tres) Certificados Bursátiles con un precio de $78.12 (setenta y ocho Pesos 12/100 M.N.) cada uno, por un monto efectivamente suscrito de $142,599,453.17 (ciento cuarenta y dos millones quinientos noventa y nueve mil cuatrocientos cincuenta y tres Pesos 17/100 M.N.). Se actualizó la inscripción en el RNV con el número 0181-1.80-2023-164 con motivo de dicha llamada de capital.

El 8 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la primera Distribución, por un monto de $57,000,000 (cincuenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la segunda Distribución, por un monto de $69,000,000 (sesenta y nueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 24 de febrero de 2022 se llevó a cabo la tercera Distribución, por un monto de $245,000,000 (doscientos cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 24 de marzo de 2022 se llevó a cabo la cuarta Distribución, por un monto de $57,000,000 (cincuenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 25 de abril de 2022 se llevó a cabo la quinta Distribución por un monto de $41,000,000 (cuarenta y un millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 17 de mayo de 2022 se llevó a cabo la sexta Distribución por un monto de $95,000,000 (noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 8 de julio de 2022 se llevó a cabo la séptima Distribución por un monto de $36,000,000 (treinta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 13 de septiembre de 2022 se llevó a cabo la octava Distribución por un monto de $36,000,000 (treinta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 7 de febrero de 2024 se llevó a cabo la novena Distribución por un monto de $100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.).
El 18 de julio se llevó a cabo la décima Distribución por un monto de $300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 16 de agosto de 2024 se llevó a cabo la onceava Distribución por un monto de $325,000,000.00 (trescientos veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 16 de octubre de 2024 se llevó a cabo la doceava Distribución por un monto de $230,000,000.00 (doscientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 29 de noviembre de 2024 se llevó a cabo la treceava Distribución por un monto de $200,000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 31 de diciembre de 2024 se llevó a cabo la catorceava Distribución por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

Como eventos subsecuentes el 11 de febrero de 2025 se llevó a cabo la quinceava Distribución por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.) y el 23 de abril se llevó a cabo la dieciseisava Distribución por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El número de Certificados Bursátiles en circulación al 31 de diciembre de 2024 asciende a 7,165,328 cuyo valor de mercado es $311.06 (trescientos once Pesos 06/100 M.N.) llegando a un valor total del Patrimonio del Fideicomiso de $2,228,950,198.00 (dos mil doscientos veintiocho millones novecientos cincuenta mil ciento noventa y ocho Pesos 00/100 M.N.). A continuación, se muestra una tabla con las emisiones de Certificados Bursátiles y distribuciones a la fecha del periodo reportado.

El Patrimonio del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 estaba compuesto conforme a la tabla siguiente:

Cuenta General	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	7,950,029	7,166,885	6,488,854	6,094,947	5,893,776
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,189	456,048,666	61,222,476	56,379,306	3,257,794
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464	8,582,307	26,873,599
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551	1,179,457	658,512
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059	443,302	-

Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-	-	-
Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562	14,692,729	4,278,548
Préstamos por cobrar (H)	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858	2,078,286,763	1,272,638,007
Pagos anticipados (I)	737,681	1,019,274	531,574	338,368	164,774
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (J)	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar (K)	30,730,825	28,352,891	6,430,319	3,360,529	9,010,452
Contribuciones a favor (L)	3,282,873	664,830	3,014,815	985,841	-
Inversiones en acciones (M)	-	-	39,893,386	29,493,399	-
Acreedores y otras cuentas por pagar (N)	34,805,236	33,192,481	44,449,892	44,893,638	36,871,402
Intereses cobrados por anticipado (O)	-	7,394,804	-	-	1,234,391
Total Patrimonio del Fideicomiso (P = A + B + C + D + E + F + G + H + I + J + K - L - M)	**2,230,594,850**	**3,283,972,546**	**2,730,804,026**	**2,154,943,310**	**1,284,669,669**

Al 31 de diciembre de 2024, se tenían $84,846,155 Pesos invertidos en reportos, esta cantidad incluye a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente que al cierre del año estaba valuada en $7,950,029 Pesos

A continuación, se establece cierta información por lo que hace al saldo de las cuentas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Reserva gastos de asesoría independiente (A)	7,950,029	7,166,885	6,488,854	6,094,947	5,893,776
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,189	456,048,666	61,222,476	56,379,306	3,257,794
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464	8,582,307	26,873,599
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551	1,179,457	658,512
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059	443,302	-
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-	-	-

Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562	14,692,729	4,278,548
Total Disponible en las Cuentas del Fideicomiso (I = A + B + C + D + E + F + G)	**84,846,155**	**673,588,574**	**99,693,966**	**87,372,048**	**40,962,229**

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, el Patrimonio del Fideicomiso ha tenido rendimientos de las Inversiones Permitidas por una cantidad equivalente a $67,859,913 Pesos, habiendo invertido el Patrimonio del Fideicomiso principalmente en Reportos de Bonos Gubernamentales, conforme a la tabla siguiente:

Tipo de Instrumento	Institución Bancaria	Plazo	Monto Invertido al Inicio del Periodo	Saldo al último día del Periodo	Rendimiento Inversiones Permitidas	Interés promedio*
Reserva Gastos de Asesoría Independiente	Invex	Variable	7,166,885	7,950,029	821,133	11%
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A	Invex	Variable	456,048,666	60,191,189	47,539,586	18%
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B	Invex	Variable	170,394,560	9,055,549	16,130,193	18%
Cuenta De Distribución De Financiamientos	Invex	Variable	375,567	2,893,155	2,606,337	159%
Cuenta de Provisión para Financiamientos Futuros	Invex	Variable	-	-	-	0%
Cuenta General	Invex	Variable	1,609,623	1,214,571	165,310	12%
Inversión del Vehículo intermedio	Bx+	Variable	7,453,437	1,418,806	597,354	13%
Total			**643,048,738**	**82,723,299**	**67,859,913**	**231.90%**

*Anualizado tomando el promedio al inicio y fin del periodo del Reporte Anual.

Desempeño de los activos:

El monto disponible para Inversiones y Gastos de la totalidad de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2024 fue de $76,896,126 Pesos (setenta y seis millones ochocientos noventa y seis mil ciento veintiséis Pesos 00/100 M.N.). Monto que se encuentra conformado como se muestra en la Tabla A en base al flujo de efectivo a la fecha que se indica:

Monto Disponible para Inversiones y Gastos	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Monto de la Emisión Inicial (A)	690,000,000	690,000,000	690,000,000
Primera emisión inicial subsecuente	477,965,000	477,965,000	477,965,000
Segunda emisión inicial subsecuente	279,980,000	279,980,000	279,980,000
Tercera emisión inicial subsecuente	642,171,250	642,171,250	642,171,250

Cuarta emisión inicial subsecuente	68,594,375	68,594,375	68,594,375
Quinta emisión inicial subsecuente	123,497,188	123,497,188	123,497,188
Sexta emisión inicial subsecuente	631,998,594	631,998,594	631,998,594
Séptima emisión inicial subsecuente	142,599,453	142,599,453	-
Reserva para Gastos de Asesoría Independiente (B)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Monto Disponible para Inversiones y Gastos a la fecha de la última Emisión (C=A-B)	**3,048,855,831**	**3,049,638,975**	**2,907,717,553**
Préstamos de partes relacionadas (D)	87,810,739	75,330,739	66,910,739
Intereses y comisiones pagados a partes relacionadas	64,529,895	55,135,755	39,498,401
Intereses a favor en la Cuenta de Inversiones a partir de la Emisión Inicial (E)	182,337,295	115,298,515	64,124,470
Ingresos por intereses, principal y comisión por apertura de financiamiento (F)	4,117,732,864	2,963,734,343	1,933,573,822
Gastos de Emisión Inicial (G)	49,559,705	49,559,705	49,167,505
Gastos de Inversión y Gastos de Mantenimiento (H)	384,903,845	305,442,664	260,364,350
Financiamientos en Empresas Promovidas (I)	4,964,896,496	4,461,492,096	3,887,660,896
Distribuciones a Tenedores (J)	1,866,000,000	636,000,000	636,000,000
Otras cuentas por cobrar (K)	29,950,663	29,950,663	6,430,319
Monto Disponible para Inversiones y Gastos (L =C+D+E+F-G-H-I-K-J)	**76,896,126**	**666,421,689**	**93,205,113**

A continuación, se muestra el detalle del incremento (decremento) del Patrimonio considerando los flujos generados durante el periodo del Reporte Anual que incluye intereses generados, producto de inversiones, entre otros.

Estado de Resultados	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos:			
Ingresos por intereses de inversiones	67,859,913	51,707,326	5,090,496
Ingresos por préstamos	329,805,666	339,209,184	272,358,758
Ingresos por venta de acciones permanentes	-	28,489,188	-
Otros ingresos	4,978	4,548,955	842,151
Total ingresos	397,670,557	423,954,653	278,291,405
Egresos:			
Comisión de administración	23,579,699	22,946,851	35,543,789
Gastos por préstamos	4,651,035	3,767,680	5,716,239
Gastos de operación	19,047,798	24,924,224	26,412,956
Total de gastos operativos	47,278,532	51,638,755	67,672,984
Resultado antes de impuesto a la utilidad	350,392,025	372,315,898	210,618,421
Impuesto a la utilidad causado	-	(2,927,872)	(1,821,061)

Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	350,377,982	369,379,319	208,789,702
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	14,043	8,707	7,658
	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Otros resultados integrales:			
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable	(173,769,721)	41,573,240	54,260,290
Incremento integral en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650

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

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el Patrimonio del Fideicomiso se distribuye de la siguiente forma:

Tipo de Activo	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	7,950,023	7,166,885	6,488,854
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,186	456,048,666	61,222,476
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-
Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562
Préstamos por cobrar (H)	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados (I)	737,627	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (J)	-	-	-

Otras cuentas por cobrar (K)	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor (L)	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversiones en acciones (M)	-	-	39,893,386
Total de activo (N=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M)	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**

Variación en saldo y en número de activos:

A continuación, se presenta información por lo que hace al saldo de los activos que han formado parte del Patrimonio del Fideicomiso y lo que consideramos que son sus más importantes variaciones:

Tipo de Activo	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	7,950,023	7,166,885	6,488,854
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,186	456,048,666	61,222,476
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-
Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562
Préstamos por cobrar (H)	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados (I)	737,627	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (J)	-	-	-
Otras cuentas por cobrar (K)	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor (L)	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversiones en acciones (M)	-	-	39,893,386
Total de activo (N=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M)	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**

Tipo de Activo	Variación 2024 VS 2023	Variación 2023 VS 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	783,144	678,031
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	(395,857,477)	394,826,190
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	(161,339,011)	154,964,096
Cuenta general (D)	(395,052)	186,072
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,517,588	35,508
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-
Efectivo (G)	(34,451,611)	23,204,711

Préstamos por cobrar (H)	(475,131,710)	(4,755,596)
Pagos anticipados (I)	(281,593)	487,700
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (J)	-	-
Otras cuentas por cobrar (K)	2,377,934	21,922,572
Contribuciones a favor (L)	2,618,043	(2,349,985)
Inversiones en acciones (M)	-	(39,893,386)
Total de activo (N=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M)	**(1,059,159,745)**	**549,305,913**

El aumento en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe a los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas.

La disminución en la Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe principalmente a cinco factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas, a 2) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos mismos que serán usados en los financiamientos complementarios permitidos, 3) al incremento del préstamo de un acreditado según su línea de crédito, 4) a la colocación de dos nuevos créditos, a 4) las distribuciones a Tenedores hechas en el ejercicio, y a 5)los gastos de mantenimiento y a la comisión por administración.

La disminución en la Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe principalmente a seis factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas 2) al incremento del préstamo de un acreditado según su línea de crédito, a 3) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos mismos que serán usados en los financiamientos complementarios permitidos, a 4) la liquidación de un crédito y a 5) las distribuciones a Tenedores hechas en el ejercicio y a 6) gastos de administración y mantenimiento.

La disminución a la Cuenta General en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe a dos factores a 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas y 2) a gastos de mantenimiento.

La disminución de la Cuenta de Distribución de Financiamientos en 2024 con respecto a 2023 se debe a dos factores, y 2 a la distribución a Tenedores.

La disminución en la cuenta de efectivo en 2024 con respecto a 2023 se debe a la inversión de los recursos que quedan depositados en el último día del ejercicio fiscal.

La disminución en la cuenta de préstamos por cobrar en el 2024 con respecto a 2023 es resultado de un mayor volumen de amortizaciones y liquidaciones por encima de nuevas colocaciones en el portafolio.

El aumento en la cuenta de impuestos a favor en 2024 con respecto a 2023 se debe principalmente al saldo a favor derivado del cálculo anual del impuesto sobre la renta del ejercicio fiscal 2024.

El aumento en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe a los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas.

El aumento en la Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe principalmente a cuatro factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas, a 2) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos, 3) a la liquidación de dos créditos en el mes de junio y julio, mismos que serán usados en los financiamientos comprometidos como revolvencia permitida del fideicomiso y a 4) la colocación de dos nuevos créditos.

El aumento en la Cuenta e Financiamientos y Gastos Clase B en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe principalmente a cuatro factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas 2) a la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mes de marzo, a 3) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos mismos que serán usados en los financiamientos complementarios permitidos, a 4) incrementos a los préstamos de los acreditados según su línea de crédito.

El aumento a la Cuenta General en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe a dos factores a 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas y 2) a la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mes de marzo y a la utilización de esos flujos para el incremento a los préstamos de los acreditados según su línea de crédito.

El aumento de la Cuenta de Distribución de Financiamientos en 2023 con respecto a 2022 se debe a los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas.

La disminución en la cuenta de préstamos por cobrar en el 2023 con respecto a 2022 es resultado de un mayor volumen de amortizaciones por encima de nuevas colocaciones en el portafolio.

El incremento en otras cuentas por cobrar en el 2023 con respecto a 2022 se debe a los flujos pendientes de cobro de la venta de las inversiones en acciones permanentes.

La disminución en la cuenta de impuestos a favor en 2023 con respecto a 2022 se debe principalmente a el acreditamiento del saldo a favor contra los pagos provisionales del impuesto sobre la renta que se hacen durante el ejercicio.

La disminución en la cuenta de inversiones en acciones en 2023 con respecto a 2022 se debe principalmente a la venta de la inversión en acciones.

A continuación, se presenta una tabla de los Financiamientos otorgados a las Empresas Acreditadas al 31 de diciembre de 2024 y el efecto de valuación de las mismas.

Número de Empresas del Portafolio al 4T24	Costo al 4T23	Costo al 4T24	Cobrado más Valor Razonable al 4T23	Cobrado más Valor Razonable al 4T24	Efecto de Valuación
21	$3,796,223,045	$4,290,223,045	$4,902,340,450	$5,553,755,269	$651,414,819

Para mayor información respecto de los Financiamientos y de las Empresas Acreditadas, ver sección “1) b) Resumen Ejecutivo, Empresas Promovidas”, así como los Estados Financieros de las Empresas Acreditadas.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:

Al cierre de este Reporte Anual el Fideicomiso tenía dos acreditados en incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Crédito. El Administrador está realizando los actos pertinentes para preservar el Patrimonio del Fideicomiso.

Garantías sobre los activos:

A la fecha del presente Reporte Anual, no existen, respecto del Fideicomiso, garantías reales sobre los bienes, derechos o valores fideicomitidos o cualquier obligación de pago que éstos tengan. Por lo anterior, no se desarrollará información en ese sentido en el presente Reporte Anual.

Cargas y limitaciones:

Los activos, bienes o derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, no se encuentran sujetos a gravamen, limitación o carga alguna; no existe tercero alguno que tenga derechos sobre tales activos, bienes o derechos, distinto a los Tenedores. Por lo anterior, no se desarrollará información en ese sentido en el presente Reporte Anual.

Desempeño de los valores emitidos:

Durante el periodo del Reporte Anual, el Fideicomiso realizó las siguientes Distribuciones y Llamadas de Capital:

El 7 de febrero de 2024 se llevó a cabo la novena Distribución por un monto de $100,000,000 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 18 de julio de 2024 se llevó a cabo la décima Distribución por un monto de $300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 16 de agosto de 2024 se llevó a cabo la onceava Distribución por un monto de $325,000,000.00 (trescientos veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 16 de octubre de 2024 se llevó a cabo la doceava Distribución por un monto de $230,000,000.00 (doscientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 29 de noviembre de 2024 se llevó a cabo la treceava Distribución por un monto de $200,000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 31 de diciembre de 2024 se llevó a cabo la catorceava Distribución por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

Como eventos subsecuentes el 11 de febrero de 2025 se llevó a cabo la quinceava Distribución por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.) y el 23 de abril se llevó a cabo la dieciseisava Distribución por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

Contratos y acuerdos:

A) Resumen del Contrato del Fideicomiso

Nombre del Fideicomiso

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios De Desarrollo “Nexxus Mezzanine Fund I” o “NMF I” e identificado con el número 5305 (antes Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481)

Partes del Fideicomiso

Son partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente: Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.

Fideicomisarios:	Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Documentos de Emisión, representados para todos los efectos de los Documentos de Emisión por el Representante Común.
Fideicomisario B:	Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.
Otros Fideicomisarios:	Cualquier Persona que co-invierta con el Fiduciario a través del Fideicomiso conforme a la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso.
Administrador:	Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.)
Fiduciario:	Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Monto Máximo de la Emisión

Hasta $3,450,000,000.00 (tres mil cuatrocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

Monto Inicial de la Emisión

$690,000,000.00 (seiscientos noventa millones de Pesos 00/100 M.N.).

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado de la siguiente manera:

(1) la Aportación Inicial, y en su caso, las Aportaciones del Fideicomitente – Fideicomisario B;

(2) el Monto de la Emisión Inicial, el Monto de las Emisiones Subsecuentes y los Compr omisos Restantes;

(3) los Financiamientos y los derechos derivados de los Financiamientos;

(4) los Flujos;

(5) el Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo del Fideicomiso y sus rendimientos;

(6) el producto de los Pagos o Liquidaciones;

(7) cualquier participación en, ya sea a través de instrumentos de capital de o financiamientos a, cualquier Vehículo Intermedio; y

(8) las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Fin Primordial del Fideicomiso

Que el Fiduciario adquiera, reciba, conserve, administre, mantenga y en su oportunidad enajene la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso a efecto de otorgar, directa o indirectamente, Financiamientos.

Emisión de Certificados

Emisiones Iniciales: Las Emisiones que se lleven a cabo hasta por la Aportación Inicial Mínima.

Periodo de Emisiones Iniciales: Plazo que iniciará en la fecha de la primera Emisión Inicial y terminará el 31 de diciembre de 2018 o, en su caso, cualquier fecha anterior a esta última en la que el Administrador le notifique al Fiduciario que ya no podrán realizarse Emisiones Iniciales.

Emisiones Subsecuentes: Una vez concluido el Periodo de Emisiones Iniciales, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, hasta por el monto de los Compromisos Restantes. El Fiduciario no podrá llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado, junto el monto de la Emisión Inicial, sea mayor al Monto Máximo de la Emisión.

Precio de los Certificados: Los Certificados que se emitan en cualquier Fecha de Emisión Inicial serán ofrecidos para su suscripción (**i**) tratándose de la primera Emisión Inicial, a un precio de $10,000.00 (diez mil Pesos 00/100 M.N.) por Certificado y, (**ii**) tratándose de cualquier Emisión Inicial distinta a dicha primera Emisión Inicial, a un precio equivalente a la suma de (**1**) $10,000.00 (diez mil Pesos 00/100 M.N.) por Certificado, y (**2**) aquella cantidad por Certificado que sea determinada con base en la fórmula descrita en el Anexo L del Contrato de Fideicomiso (el "Sobreprecio").

La determinación y el pago del Sobreprecio por parte de los participantes en las Emisiones Iniciales distintas a la primera Emisión Inicial no impactará de manera alguna el cálculo de los Compromisos de los Tenedores o cualquier otro derecho u obligación de los Tenedores al amparo del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de Emisión, independientemente de que hayan participado en la primera Emisión Inicial o en Emisiones Iniciales posteriores. Cualesquiera de dichos cálculos se realizarán sobre la base de un precio de $10,000.00 (diez mil Pesos 00/100 M.N.) por Certificado.

Llamadas de Capital

La solicitud que realice el Fiduciario a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones del Administrador, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados (1) ofrezca suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso correspondiente al número de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (2) pague dichos Certificados en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente, en el entendido que el número de Certificados que deberá ofrecer suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso que se indique por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero más próximo.

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente los Tenedores de Certificados en base al Compromiso correspondiente al número de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente. En caso que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le correspondan, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a su Compromiso y que beneficiará de forma incremental a los Tenedores que sí lo hagan.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso correspondiente al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

Dicha dilución punitiva se verá reflejada, entre otros:

(1) en las Distribuciones a los Tenedores y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados;

(2) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores;

(3) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico; y

(4) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes.

El Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo por lo previsto a continuación:

(1) se podrán realizar Llamadas de Capital para pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos de Financiamiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Financiamiento);

(2) se podrán realizar Llamadas de Capital durante los 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión para otorgar Financiamientos Comprometidos (incluyendo para fondear la Provisión para Financiamientos Futuros); y

(3) se podrán realizar Llamadas de Capital durante los 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión para otorgar Financiamientos Complementarios (incluyendo para fondear la Provisión para Financiamientos Futuros).

Financiamientos

Monto Invertible; Reinversión: A partir de la primera Fecha de Emisión Inicial, el Administrador podrá otorgar Financiamientos hasta por el Monto Invertible y la suma de cualquier Monto de Reinversión.

Clases de Financiamientos:

Financiamiento Clase A: Aquel Financiamiento que el Comité Técnico determine debe ser clasificado como un “Financiamiento Clase A”.

Financiamiento Clase B: Aquel Financiamiento que el Comité Técnico determine debe ser clasificado como un “Financiamiento Clase B”.

Lineamientos de Inversión: Los Financiamientos deberán cumplir, al momento de otorgar el Financiamiento, con lo siguiente:

a) Los Financiamientos podrán llevarse a cabo, directa o indirectamente, a través del otorgamiento de todo tipo de financiamientos incluyendo aquellos que evidencien deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable, deuda convertible e instrumentos híbridos.

b) Las Empresas Acreditadas deberán, al momento de otorgarse el Financiamiento:

(1) desarrollar su actividad productiva principal en México;

(2) ser sociedades mexicanas residentes para efectos fiscales en México;

(3) no ser una Parte Relacionada del Fideicomitente, el Administrador o de cualquiera de los Miembros del Equipo de Administración o tener relaciones patrimoniales con los Miembros del Equipo de Administración;

(4) no ser una sociedad o entidad en la que hayan invertido y mantengan su inversión Nexxus, Nexxus V, Nexxus VI, Nexxus Iberia Private Equity Fund I, FCR, administrado por Nexxus Iberia, SGEIC, S.A. y los fondos constituidos conforme al Fideicomiso No. 2875 (antes identificado con el No. F/261904) constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero y al No. F/173183 constituido con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria;

(5) no participar en proyectos considerados como Proyectos Prohibidos; y

(6) cumplir con las Restricciones a Financiamientos.

c)Los siguientes parámetros de diversificación deberán cumplirse en todos los Financiamientos:

(1) la suma del Monto Efectivo de Inversión y cualesquiera Montos de Reinversión en Empresas Acreditadas dedicadas principalmente a la misma industria no podrá exceder del 35% del Monto Máximo de la Concentración;

(2) la suma del Monto Efectivo de Inversión y cualesquiera Montos de Reinversión en una sola Empresa Acreditada y sus Afiliadas no podrá exceder el 20% del Monto Máximo de la Concentración;

(3) la suma del Monto Efectivo de Inversión y cualesquiera Montos de Reinversión en (A) Financiamientos Clase A no podrá exceder del 62.5% del Monto Máximo de la Concentración, y (B) Financiamientos Clase B no podrá exceder del 37.5% del Monto Máximo de la Concentración; y

(4) la suma del Monto Efectivo de Inversión y cualesquiera Montos de Reinversión en valores de deuda de corto plazo que se encuentren inscritos en el RNV y listados en la Bolsa de Valores no podrá exceder el 20% del Monto Máximo de la Concentración.

Los parámetros de diversificación únicamente deberán cumplirse, respecto de cada Financiamiento, en la fecha en que el mismo se otorgue.

d) Los Financiamientos se otorgarán a Empresas Acreditadas ya sea de manera directa o indirecta a través de Vehículos Intermedios.

A propuesta del Administrador, la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de al menos el 75% de los Certificados en circulación, podrá autorizar Financiamientos que no cumplan con determinados parámetros de diversificación.

Periodo de Inversión: Comenzará en la primera Fecha de Emisión Inicial y terminará al cuarto aniversario de la fecha en que concluya el Periodo de Emisiones Iniciales.

Plazo para otorgar Financiamientos: Salvo por lo que hace a Financiamientos Complementarios y Financiamientos Comprometidos que podrán otorgarse dentro de los 24 meses siguientes a la terminación del Periodo de Inversión, los Financiamientos deberán otorgarse dentro del Periodo de Inversión.

Financiamientos Futuros: Durante la Vigencia del Fideicomiso, el Administrador podrá gestionar el otorgamiento de Financiamientos Complementarios a las Empresas Acreditadas. Asimismo, durante el Periodo de Inversión y los 24 meses siguientes a la terminación del Periodo de Inversión, el Administrador podrá gestionar el otorgamiento de Financiamientos Comprometidos.

Los Financiamientos Complementarios se otorgarán cuando el Administrador considere que los mismos son necesarios o convenientes para preservar, incrementar el valor o evitar la reducción del valor de los Financiamientos otorgados por el Fideicomiso relacionados con dichos Financiamientos Complementarios.

Terminación Anticipada del Periodo de Inversión por Falta de Funcionarios Clave: En caso de que durante el Periodo de Inversión (i) Arturo José Saval Pérez o Roberto Langenauer Neuman, o (ii) conjuntamente Iker Paullada Eguirao y Santiago Andrés Villalobos Steta (o sus reemplazos aprobados por la Asamblea de Tenedores en los términos de lo establecido en esta Cláusula, en su caso), ya sea por fallecimiento, incapacidad, terminación de la relación contractual con Nexxus Capital o sus Afiliadas, entre otras causas, dejen de destinar cuando menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de su tiempo laborable a (1) los negocios del Fideicomiso, y (2) a los negocios a su cargo relacionados con los Fondos Paralelos, Nexxus, Nexxus Capital Private Equity Fund III, L.P., Nexxus Capital Private Equity Fund V, L.P., Nexxus Capital Private Equity Fund VI, L.P., Nexxus Iberia I, FCR, administrado por Nexxus Iberia, SGEIC, S.A., los fondos constituidos conforme al Fideicomiso No. 2875 (antes identificado con el No. F/261904) constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero y al Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/173183 constituido con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria y otros vehículos de inversión establecidos de manera consistente con lo establecido en la Cláusula 9.13 y las sociedades o entidades en las que hayan invertido o se abstengan de dedicar suficiente atención a la administración del Fideicomiso, el Administrador, o en su defecto el Comité Técnico, notificará dicha

circunstancia al Representante Común. A partir de dicho momento la facultad del Administrador de gestionar el otorgamiento de Financiamientos (salvo Financiamientos que a dicha fecha se consideren como Financiamientos Comprometidos o que se tenga obligación legal de realizar) se suspenderá.

Otros Casos de Terminación Anticipada del Periodo de Inversión: En caso que al Arturo José Saval Pérez y/o Roberto Langenauer Neuman (o sus reemplazos designados en términos de la Cláusula 8.6 del Contrato de Fideicomiso, en su caso), conjuntamente, dejen de Controlar al Administrador, el Administrador deberá notificar de dicha circunstancia al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a dicho cambio de control, en cuyo caso la Asamblea de Tenedores podrá, mediante el voto de la mayoría de los Certificados en circulación, determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión.
El Periodo de Inversión terminará anticipadamente en caso que **(i)** los Tenedores titulares de al menos el 75% de los Certificados en circulación así lo decidan dentro de los 120 días naturales siguientes al tercer aniversario del vencimiento del Periodo de Emisiones Iniciales, o **(ii)** los Tenedores titulares de al menos el 66.6% de los Certificados en circulación así lo decidan dentro de los 120 días naturales siguientes a la determinación de la existencia de una Conducta de Destitución Con Causa del Administrador.

El Administrador

Administrador: Nexus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.).

Facultad de Instrucción: El Administrador tendrá las facultades más amplias para instruir al Fiduciario en relación con la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la consecución de los Fines del Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá seguir todas las instrucciones del Administrador en relación con los Financiamientos y los Pagos o Liquidaciones.

No obstante, el Administrador no tendrá las facultades que le son propias al Comité Técnico, al Fideicomitente, al Representante Común o a los Tenedores.

Funciones del Administrador: De manera enunciativa, más no limitativa, las actividades del Administrador incluirán:

a) El Administrador deberá investigar, analizar y estructurar los financiamientos potenciales y tomar otras acciones requeridas con el fin, en su caso, de aprobar y concretar las oportunidades de financiamiento que considere convenientes. En el caso que alguna oportunidad de financiamiento deba aprobarse por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores deberá de entregar a los miembros de dicho Comité Técnico o Tenedores, previo a la celebración de la sesión o asamblea respectiva, un memorándum de inversión que deberá de contener al menos: (i) el análisis de mercado correspondiente a la Empresa Acreditada, (ii) la evaluación financiera de la Empresa Acreditada, (iii) los términos y condiciones generales del financiamiento propuesto, (iv) los riesgos que el Administrador considera relevantes respecto de la oportunidad de financiamiento (incluyendo riesgos operativos, legales, financieros, técnicos, medioambientales, sociales, entre otros), (v) si la oportunidad de financiamiento representa un conflicto de interés o constituye una operación con partes relacionadas, (vi) el retorno preliminarmente estimado del financiamiento (en el entendido que lo anterior no generará responsabilidad alguna del Administrador y no constituye garantía de rendimiento de ningún tipo), y (vii) la identidad de cualquier co-inversionista que se pretende participe en el financiamiento y la proporción de su participación.

b) En caso que una oportunidad implique un financiamiento igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, la propuesta deberá ser presentada por el Administrador al Comité Técnico, a fin de que emita su aprobación o rechazo.

c) La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar las oportunidades de financiamiento que pretendan realizarse exclusivamente cuando dichos financiamientos representen (i) el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, o (ii) el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso que pretendan realizarse con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (A) aquellas relacionadas con las Empresas Acreditadas, el Fideicomitente o el Administrador o bien (B) que representen un conflicto de interés.

d) En el caso de oportunidades de financiamiento que impliquen montos inferiores al 5% del Patrimonio del Fideicomiso no será necesario obtener aprobación alguna del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores. En dicho caso el Administrador deberá notificar al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico el otorgamiento del Financiamiento de que se trate.

e) El Comité Técnico determinará si un Financiamiento otorgado por el Fideicomiso debe considerarse un Financiamiento Clase A o un Financiamiento Clase B incluyendo para efectos de determinar (i) la asignación y aplicación de los Flujos respectivos, y (ii) la asignación de Gastos de Asesoría Independiente y Gastos de Financiamiento respectivos.

f) El Administrador se encargará de gestionar el otorgamiento de los Financiamientos, mediante la suscripción, en nombre y por cuenta del Fideicomiso, de todos los Documentos de Financiamiento y demás actos y gestiones necesarios.

g) Cuando se detecte un posible conflicto de interés, el Administrador o cualquier miembro del Comité Técnico someterá dicha situación y el potencial financiamiento de que se trate a la consideración de la Asamblea de Tenedores junto con aquella evidencia que acredite el mencionado conflicto.

h) Administrar los Financiamientos.

i) Gestionar los Financiamientos, Pagos o Liquidaciones y el otorgamiento de Financiamientos Futuros.

j) Designará a las Personas que representarán al Fideicomiso en relación con cualquier Financiamiento o Pago o Liquidación y frente a las Empresas Acreditadas y a las Personas que representarán al Fideicomiso en relación con cualquier Vehículo Intermedio, e instruirá a dichas Personas por lo que hace al ejercicio de cualesquiera derechos que correspondan al Fideicomiso al respecto.

k) Nombrar a miembros del Comité Técnico y participar, de dicha forma, en la toma de decisiones del mencionado órgano.

l) Contratar servicios de abogados, contadores, intermediarios, valuadores y otros asesores que considere necesario o conveniente.

m) Llevar los registros contables de los Financiamientos y de los Pagos o Liquidaciones y proporcionar dicha información de manera trimestral al Fiduciario.

n) Preparar y entregar al Fiduciario para su inclusión en el informe anual del Fidecomiso los Comentarios de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Fideicomiso y Financiamientos.

o) Preparar y entregar al Fiduciario aquella información y/o documentación que el Administrador se haya obligado a proporcionar conforme al Contrato de Fideicomiso.

p) Preparar y entregar al Comité Técnico y al Representante Común la información y/o documentación que los miembros del Comité Técnico o el Representante Común razonablemente soliciten.

q) Preparar y entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral de desempeño de sus funciones.

r) Preparar y entregar al Fiduciario la información que sea necesaria a fin de que éste último dé cumplimiento a las disposiciones de cualquier ley, reglamento o norma aplicable.

s) Instruir al Fiduciario para realizar Emisiones Iniciales y Llamadas de Capital.

t) Notificar al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico, cada vez que el precio de cierre en la Bolsa de Valores de los Certificados disminuya en más de 5% respecto del precio promedio de dichos Certificados, incluyendo, de conocerlas, las razones de dicha disminución.

Otorgamiento de Poderes: El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllos individuos designados por el Administrador un poder para actuar como representante legal del Fiduciario.

Contraprestación por Administración: El Administrador tendrá derecho a recibir la Contraprestación por Administración descrita en los incisos siguientes:

Monto Base de la Contraprestación por Administración de la Clase A: El mayor de **(i)** el 62.5% (sesenta y dos punto cinco por ciento) del resultado de restar, al **(1)** Monto Máximo de la Emisión, **(2)** la suma del 62.5% (sesenta y dos punto cinco por ciento) de cualesquiera Gastos de Emisión y Gastos de Asesoría Independiente efectivamente erogados, y **(ii)** el Monto Efectivo de Inversión de la Clase A.

El Fideicomiso deberá pagar al Administrador:

a) La Contraprestación por Administración de la Clase A: Una cantidad anual equivalente a: (i) el 1.5% del Monto Base de la Contraprestación por Administración de la Clase A durante el Periodo de Inversión, y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, el 1.5% del Monto Invertido Administrado de la Clase A.

b) La Contraprestación por Administración de la Clase B: Una cantidad anual equivalente al 0.5% sobre el Monto Invertido Administrado de la Clase B.

Tiempo: Durante el Periodo de Inversión los Miembros del Equipo de Administración destinarán, cuando menos, el 85% de su tiempo laborable a **(i)** los negocios del Fideicomiso, y **(ii)** a los negocios a su cargo relacionados con los Fondos Paralelos, Nexxus V, Nexxus VI, y Nexxus Iberia I, FCR, administrado por Nexxus Iberia, SGEIC, S.A.

Miembros Dedicados del Equipo de Administración: Al menos 2 Miembros del Equipo de Administración deberán de ser expertos en inversiones "*senior*" con al menos 10 años de experiencia en el negocio de otorgamiento y/o estructuración y/o implementación de crédito, destinarán la totalidad de su tiempo laborable a (i) los negocios del Fideicomiso, y (ii) a los negocios de cualesquiera Fondos Subsecuentes.

Vigencia de las Obligaciones del Administrador: Terminarán a la conclusión de la Vigencia del Fideicomiso y del proceso de liquidación del Fideicomiso o en la fecha de su destitución.

El Administrador deberá informar al Representante Común en caso de que se actualice cualquiera de los supuestos previstos en el párrafo anterior dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que surta efectos la transmisión de que se trate.

Destitución del Administrador Con Causa: En caso que ocurra una Conducta de Destitución Con Causa del Administrador, el Representante Común deberá convocar una Asamblea de Tenedores en la cual el Administrador podrá ser destituido como administrador del Fideicomiso, mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores aprobada por el voto de los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados en circulación en dicho momento.

No obstante lo anterior, en caso que de existir alguna Conducta de Destitución Con Causa del Administrador de algún Miembro del Equipo de Administración, siempre y cuando con anterioridad a la determinación de los Tenedores de la Destitución del Administrador Con Causa dicha Persona deje de ser considerada como un Miembro del Equipo de Administración y se hayan cubierto los daños y perjuicios causados y subsanado la causa no se podrá determinar la Destitución del Administrador Con Causa.

Destitución del Administrador Sin Causa: El Administrador podrá ser destituido sin causa como administrador del Fideicomiso, si los Tenedores determinan, mediante resolución al respecto adoptada en una Asamblea de Tenedores aprobada por el voto de los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados en circulación en dicho momento.

Establecimiento de Nuevos Vehículos de Inversión: Hasta que suceda lo primero entre **(i)** que el 80% del Monto Invertible sea considerado como Monto Efectivo de Inversión y/o haya sido comprometido en términos del Contrato de Fideicomiso; **(ii)** el último día del Periodo de Inversión; y **(iii)** la fecha en que Nexxus Capital Management III, S.C., deje de fungir como Administrador, Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. (ya sea directamente o a través de sus Afiliadas), se obliga a no constituir un nuevo vehículo de inversión (salvo por los Fondos Paralelos) en México cuyos objetivos y estrategias de inversión se enfoquen principalmente en el otorgamiento de financiamiento o la realización de inversiones de deuda en México, salvo con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores.

Sin perjuicio de lo anterior, Nexxus Capital Management III, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, podrá establecer vehículos de inversión (incluyendo fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de cualquier naturaleza) que **(i)** contemplen la realización, en cualquier jurisdicción, de inversiones en acciones u otros instrumentos de capital (o derechos similares), aun cuando tengan algún componente de financiamiento o deuda, pero que sean primordialmente estructuradas como inversiones de capital, o **(ii)** contemplen la realización fuera de México de inversiones en forma de financiamiento o deuda.

Oportunidades de Financiamiento: Hasta que suceda lo primero entre **(i)** que el 95% del Monto Invertible sea considerado como Monto Efectivo de Inversión y/o haya sido reservado en términos del Contrato de Fideicomiso (ya sea mediante la aprobación de Financiamientos a ser otorgados durante el Periodo de Inversión, para la constitución de la Reserva para Gastos de Mantenimiento, Reserva para Gastos de Financiamiento o Provisión para Financiamientos Futuros); **(ii)** el último día del Periodo de Inversión; y **(iii)** la fecha en que Nexxus Capital Management III, S.C., deje de fungir como Administrador, Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. (ya sea directamente o a través de sus Afiliadas), se obliga a ofrecer, en primera instancia, oportunidades de financiamiento que sean adecuadas para el Fideicomiso, al Fideicomiso, los Fondos Paralelos y potenciales co-inversionistas.

Asamblea de Tenedores

Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores y tendrán derecho a emitir un voto por cada Certificado del que sean propietarios.

Las resoluciones de la Asambleas de Tenedores serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Convocatorias: Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Fiduciario, el Representante Común o el Administrador, cuando menos con 10 días naturales de anticipación, en el entendido que deberá reunirse al menos una vez al año en lo que se denominará la “Asamblea Anual de Tenedores”.

Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación y la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común y al Fiduciario que convoquen a la Asamblea de Tenedores. Además, tienen el derecho de solicitar que se aplace, por una sola vez y por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, dicha Asamblea de Tenedores.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez, por lo menos, a través de EMISNET, con un mínimo de 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.

El Administrador podrá asistir a las Asambleas de Tenedores como observador (con voz pero sin voto).

Aplazamiento de Decisiones; Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Requisitos de Asistencia: Por regla general, para que la Asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados en circulación. Por regla general, en caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados que estén en ella representados.

Requisitos de Votación: Las decisiones de una Asamblea de Tenedores celebrada en virtud de primera o ulterior convocatoria serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos (más del 50%) de los Certificados en circulación que se encuentren representados.

Competencia de la Asamblea de Tenedores: La Asamblea de Tenedores tendrá, entre otras atribuciones, las siguientes:

a) Aprobar las operaciones que representen el (i) 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso o (ii) el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso que pretendan realizarse con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes, (A) aquellas relacionadas con las Empresas Acreditadas, el Fideicomitente o el Administrador o bien (B) que representen un conflicto de interés.

b) Aprobar las operaciones con Partes Relacionadas respecto de las Empresas Acreditadas, del Fideicomitente así como del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés (incluyendo Operaciones entre Partes Relacionadas).

c) Aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada Llamada de Capital cuando los mismos representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso.

d) Aprobar las ampliaciones que se realicen al número de los Certificados y al Monto Máximo de la Emisión.

e) Aprobar la remoción del Administrador en los supuestos previstos en la Cláusula 9.9 y 9.10 del Contrato de Fideicomiso y para sustituir al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso.

f) Aprobar el incremento en la Contraprestación por Administración.

g) Acordar la revocación o sustitución del Representante Común y el nombramiento de un nuevo representante común.

h) Aprobar la modificación a los términos o condiciones de los Documentos de Emisión, así como el desliste y la cancelación de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles.

i) Otorgar prórrogas al Fiduciario, respecto de los pagos de los montos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

j) Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador.

k) Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación o comisiones a favor del Administrador o de los miembros del Comité Técnico.

l) Cualquier modificación al régimen de inversión del Fideicomiso previsto en los incisos (b) y (c) de la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso.

m) Cualquier aprobación de Financiamientos que no cumplan con (i) los criterios de inversión enumerados en los sub-incisos (3), (4), (5) y/o (6) del inciso (b) de la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso; así como (ii) los parámetros de diversificación enumerados en el inciso (c) de la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso.

n) Aprobar modificaciones a los fines del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este a propuesta del Administrador.

Derecho de Oposición: Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de una Asamblea de Tenedores respecto de las cuales tengan derecho de voto, siempre que se satisfagan los requisitos descritos en los incisos siguientes.

a) Que la demanda de oposición se presente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de clausura de la Asamblea de Tenedores respectiva.

b) Que los reclamantes no hayan concurrido o hayan estado representados en la asamblea correspondiente o hayan dado su voto en contra de la resolución impugnada.

c) Que la demanda señale la cláusula del Contrato de Fideicomiso o el precepto legal infringido y el concepto de violación.

Los Tenedores que se opongan judicialmente deberán mantener la propiedad de los Certificados de los que sean propietarios al momento de ejercicio de dicha acción, hasta la conclusión del juicio de que se trate.

Representante Común

Atribuciones del Representante Común: El Representante Común representará a la totalidad de los Tenedores y deberá velar por los intereses de los mismos. Entre otras, el Representante Común tendrá las obligaciones y facultades siguientes:

(i) Incluir su firma autógrafa en el Título.

(ii) Representar a los Tenedores ante el Administrador, el Fideicomitente, el Fiduciario o cualquier otra Persona.

(iii) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores, así como ejecutar sus decisiones, según sea aplicable.

(iv) Realizar aquellas notificaciones, avisos y publicaciones a la CNBV, la Bolsa de Valores e Indeval o a cualquier otra Persona (incluyendo cualquier Autoridad) que se requieran.

(v) Solicitar del Administrador, del Comité Técnico, del Fideicomitente o del Fiduciario o de aquellas Personas que les presten servicios relacionados con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso, aquella documentación e información que deban entregar al Representante Común conforme a lo establecido en los Documentos de Emisión y aquella otra información que el Representante Común considere necesaria para verificar el cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones del Administrador, del Fideicomitente, del Fiduciario y de cualquier otra Persona que suscriba dichos documentos al amparo de los mismos y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

(vi) Realizar visitas, revisiones o auditorías al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador y a aquellas Personas que les presten servicios relacionados con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso.

(vii) Verificar el cumplimiento, en tiempo y forma, por parte del Administrador, del Fideicomitente, del Fiduciario y de cualquier otra Persona que los suscriba, de sus obligaciones al amparo de los Documentos de Emisión y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

(viii) Solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público cualquier incumplimiento por parte del Administrador, del Fideicomitente, del Fiduciario o de cualquier Persona que los suscriba, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión.

(ix) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

(x) Solicitar a la Asamblea de Tenedores o recibir órdenes de esta respecto de, conforme ©o previsto en el inciso (c) siguiente, la subcontratación de terceros especializados que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el inciso (vii) anterior.

(xi) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores los contratos, convenios, instrumentos o documentos que deban subscribirse o celebrarse con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y la Emisión.

Terminación de Actuación. Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho a recibir los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

Comité Técnico

Creación y Composición del Comité Técnico: El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes en el entendido que por lo menos el 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes serán Miembros Independientes. El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 30 días naturales.

Los miembros del Comité Técnico serán nombrados de la siguiente forma:

a) Cualesquiera Tenedores o grupo de Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar un miembro propietario y sus respectivos suplentes en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran previamente designado a un miembro del Comité Técnico que a dicha fecha no hubiere renunciado o sido sustituido) por cada 10% de los Certificados Bursátiles en circulación de los que sean titulares;

b) El Administrador tendrá el derecho a designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, y

c)Por cada miembro propietario del Comité Técnico, se podrán nombrar uno o más miembros suplentes **(i)** Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes nombrados por el Administrador sólo podrán ser destituidos por el Administrador, y **(ii)** los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes nombrados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos por los Tenedores que los hubieren designado. No obstante lo anterior, la designación de los miembros del Comité Técnico podrá revocarse por los Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

Exclusivamente en el supuesto que ningún Tenedor nombre a 1 miembro del Comité Técnico que se encuentre en funciones, el Representante Común tendrá la facultad, más no la obligación, de nombrar como miembro de dicho comité a un miembro propietario y su respectivo suplente. En cuyo caso, éste dejará de formar parte del Comité Técnico en caso que cualesquiera Tenedores nombren a 1 miembro del Comité Técnico.

El Administrador designará a un miembro del Comité Técnico como Presidente, y a un Secretario (que podrá no ser miembro del Comité Técnico). En sus ausencias, actuarán como Presidente y/o Secretario, las Personas que sean designadas para tales efectos por la mayoría de los miembros presentes designados por el Administrador.

El Fiduciario y el Representante Común serán invitados a asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto).

De conformidad con la Circular Única de Emisoras, los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico también pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico.

Funciones del Comité Técnico: El Comité Técnico tendrá, además de aquellas otras que se le otorgan de manera específica al amparo del Contrato de Fideicomiso, las facultades indelegables que se describen a continuación:

a) Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

b) Aprobar la adquisición (incluyendo la aprobación de oportunidades de financiamientos) o enajenación de activos, bienes o derechos propiedad directa o indirecta del Fideicomiso a través de las entidades que éste controle, con valor igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso.

c) Determinar si un Financiamiento otorgado por el Fideicomiso debe considerarse un Financiamiento Clase A o un Financiamiento Clase B incluyendo para efectos de determinar (i) la asignación y aplicación de los Flujos respectivos, y (ii) la asignación de Gastos de Asesoría Independiente y Gastos de Financiamiento respectivos.

d) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, e n su caso, de administración.

e) El Comité Técnico (i) designará, incluyendo el voto de la mayoría de los Miembros Independientes, al Valuador Independiente, y, (ii) designará al Auditor Externo.

f) Vigilar el cumplimiento de lo establecido en los Documentos de Emisión.

g) Propondrá, a sugerencia del Administrador, las modificaciones que deban realizarse a los Documentos de Emisión.

h) Verificar el desempeño del Administrador.

i) Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de Financiamientos al Fideicomiso cumplan con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y leyes aplicables.

j) Solicitar al Administrador, aquella documentación e información que el Administrador se encuentre obligado a entregar al amparo de los Documentos de Emisión, el Contrato de Administración, y aquella otra documentación e información relacionada con el cumplimiento de las funciones del Comité Técnico.

k) Aprobar la contratación de Financiamientos al Fideicomiso y el otorgamiento de todo tipo de garantías exclusivamente para garantizar operaciones propias del Fideicomiso o de las Empresas Acreditadas.

l) Tendrá las demás facultades establecidas en términos de los Documentos de Emisión y e l Contrato de Administración.

Sesiones del Comité Técnico: Deberá reunirse de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial con motivo de una convocatoria.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, al menos la mayoría de sus miembros propietarios (más del 50%) o sus suplentes respectivos y al menos un Miembro Independiente deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos (más del 50%) de los miembros presentes. Cada miembro tendrá derecho a un voto.

El Secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista.

Convocatorias a Sesiones del Comité Técnico: A discreción del Presidente o Secretario, o cuando el Secretario reciba una solicitud de parte de al menos un Miembro Independiente o cuando reciba una solicitud al respecto en términos del Contrato de Fideicomiso, el Presidente o el Secretario convocará a una sesión del Comité Técnico con al menos 5 días naturales de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común por escrito indicando tanto el orden del día, como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión.

El Administrador podrá solicitar al Secretario o al Presidente que convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán solicitar al Secretario o al Presidente del Comité Técnico que convoquen una sesión cuando lo consideren pertinente. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. La convocatoria deberá ser emitida dentro del término de 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud.

Las convocatorias deberán ser **(i)** entregadas personalmente, o **(ii)** enviadas físicamente o mediante formato PDF o similar enviado como archivo adjunto vía correo electrónico, a la dirección correspondiente (ya sea física o de correo electrónico) registrada ante el Secretario del Comité Técnico al momento de la designación de cada miembro

Asesores Independientes

Los Tenedores podrán contratar a los asesores técnicos independientes que requieran con la finalidad de que aporten a los Tenedores mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca alguna de las empresas en las que se analice alguna oportunidad de financiamiento por el Administrador o como asesores legales del Fideicomiso respecto de una oportunidad analizada para ser fondeada con recursos de la Emisión o de que asesoren a los Tenedores respecto de cualquier Financiamiento, Pago o Liquidación.

Las opiniones y/o recomendaciones de cualquier asesor independiente no serán vinculantes para el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y/o el Comité Técnico y bajo ningún supuesto se condicionará la toma de cualquier decisión a la actuación o recomendación de dichos asesores independientes.

Cuentas

Disposiciones Generales: El Fiduciario, para el adecuado cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso, deberá crear y mantener cuentas contables, así como abrir y mantener abiertas cuentas bancarias y de valores a su nombre en Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero..

a) Cuenta General: El Fiduciario deberá registrar (i) el Monto de las Emisiones Iniciales y el Monto de las Emisiones Subsecuentes, (ii) los recursos derivados de cualquier Financiamiento al Fideicomiso, y (iii) cualquier cantidad que el Administrador decida debe transferirse

a dicha Cuenta General de las demás Cuentas. Los montos correspondientes a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente se mantendrán en la Cuenta General (en la(s) subcuenta(s) correspondiente(s)).

b) Cuenta de Financiamientos y Gastos: El Fiduciario deberá registrará los recursos **(i)** remanentes del Monto de la Emisión Inicial correspondiente a la primer Emisión Inicial, una vez que se haya constituido y transferido los recursos correspondientes a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, **(ii)** el Monto de las Emisiones Iniciales posteriores y el Monto de las Emisiones Subsecuentes, **(iii)** los montos desembolsados al Fiduciario conforme a cualquier Financiamiento al Fideicomiso, y **(iv)** cualquier cantidad que el Administrador decida debe transferirse a dicha Cuenta de Financiamientos y Gastos de la Cuenta de Distribuciones de Financiamientos.

Con cargo a la Cuenta de Financiamientos y Gastos, el Fiduciario pagará los Gastos de Emisión correspondientes a las Emisiones, otorgará los Financiamientos y sufragará los Gastos de Financiamiento y los Gastos de Mantenimiento, incluyendo el pago de la Contraprestación por Administración y realizará cualquier otra aplicación contemplada en los Fines del Fideicomiso.

c) Cuenta de Distribuciones: El Fiduciario registrará **(i)** todos los Flujos Brutos al momento en que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, y **(ii)** cualquier cantidad que el Administrador decida debe transferirse a dicha Cuenta de Distribución de Financiamientos de las demás Cuentas

d) Cuenta del Fideicomitente – Fideicomisario B: El Fiduciario registrará **(i)** la totalidad de las Aportaciones del Fideicomitente – Fideicomisario B y la totalidad de las cantidades que correspondan al Fideicomisario B derivadas de las Aportaciones del Fideicomitente – Fideicomisario B y **(ii)** cualquier cantidad que el Administrador decida debe transferirse a dicha Cuenta del Fideicomitente – Fideicomisario B de las demás Cuentas.

Reservas: El Fiduciario deberá constituir las siguientes reservas:

1. Reserva para Gastos de Asesoría Independiente: Estará constituida por $5,000,000.00 M.N.;
2. Reserva para Gastos de Financiamiento; y
3. Reserva para Gastos de Mantenimiento.

Aplicación de Flujos y Recursos

Montos de la Emisión de Certificados: El Fiduciario deberá depositar, administrar y distribuir los recursos obtenidos de las Emisiones de conformidad con las reglas establecidas a continuación y en el Contrato de Fideicomiso:

a) Reserva para Gastos de Asesoría Independiente

b) Monto Invertible: El Fiduciario deberá registrar los recursos remanentes del Monto de las Emisiones Iniciales y el Monto de las Emisiones Subsecuentes a la Cuenta de Financiamientos y Gastos. El Monto Invertible será utilizado principalmente para otorgar Financiamientos y pagar los Gastos de Emisión correspondientes y los Gastos de Financiamiento y los Gastos de Mantenimiento.

c) Gastos de Emisión: El Fiduciario pagará los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión.

d) Otras Reservas: Constituir la Reserva para Gastos de Financiamiento y la Reserva para Gastos de Mantenimiento y segregar aquellos recursos que sean necesarios para el pago de pasivos del Fideicomiso derivados de Financiamientos al Fideicomiso.

e) Gastos de Mantenimiento

f) Gastos de Financiamiento

g) Financiamientos

Distribuciones: El Efectivo Distribuible y los Saldos Remanentes serán distribuidos dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación de cada mes calendario en el que, al último Día Hábil de dicho mes, el Efectivo Distribuible y los Saldos Remanentes sean iguales o

mayores (i) a $25,000,000.00 (veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N.); o (ii) a una cantidad menor que sea determinada por el Administrador para tales efectos.

Distribuciones y Pagos:

(A) El Efectivo Distribuible que el Administrador determine que deriva de Flujos Brutos de la Clase A será pagado por el Fiduciario en el siguiente orden de prelación:

(a) Reembolso del Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase A. *Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos de la Clase A deberán ser pagados a los Tenedores, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos de la Clase A que sean distribuidos sean igual al 100% de la suma de (i) el Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase A, y (ii) una cantidad equivalente al resultado de restar, al monto de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, el monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría Independiente que el Administrador determine se utilizó para pagar a asesores técnicos independientes contratados respecto del análisis de oportunidades de financiamiento que hayan resultado en el otorgamiento de Financiamientos Clase B, en cada caso calculado a esa fecha.

(b) Distribución Preferente de la Clase A. *Segundo*, los Flujos Brutos de la Clase A sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior deberán ser pagados a los Tenedores, hasta que la suma de los Flujos Brutos de la Clase A que sean distribuidos equivalgan a un rendimiento del 10% anual compuesto anualmente en Pesos cuantificado **(i)** por el Periodo Inicial, sobre el Monto Dispuesto del Fideicomiso durante el Periodo Inicial de la Clase A, considerando las fechas y montos de los Financiamientos, Gastos de Financiamiento y Gastos de Mantenimiento correspondientes a dicho Monto Dispuesto del Fideicomiso durante el Periodo Inicial de la Clase A y, en su caso, las Distribuciones de la Clase A realizadas durante dicho Periodo Inicial; más **(ii)** respecto de cualquier periodo posterior a la terminación del Periodo Inicial, sobre el resultado de restar al (1) Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase A al momento en que se realice este cálculo, (2) la suma de cualesquiera Gastos de Emisión efectivamente erogados que correspondan, considerando las fechas y montos de las Fechas de Liquidación Subsecuentes respectivas y de las Distribuciones de la Clase A, incluyendo el Reembolso del Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase A. Para efectos de claridad, tratándose de Distribuciones de la Clase A que tengan lugar a partir de la terminación del Periodo Inicial, el cálculo de la Distribución Preferente de la Clase A, se hará considerando, sin duplicidad, según corresponda para cada uno de los conceptos anteriormente descritos, (i) respecto de (A) aquella porción de los Montos de las Emisiones Iniciales (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y la suma de los Gastos de Emisión efectivamente erogados que correspondan) que hubiese sido efectivamente invertidos o incurridos como Monto Efectivo de Inversión, Gastos de Mantenimiento y Gastos de Financiamiento, sobre dicha porción efectivamente invertida o incurrida a partir de la fecha de los Financiamientos, Gastos de Mantenimiento y Gastos de Financiamiento respectivos, y (B) aquella porción de los Montos de las Emisiones Iniciales (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y la suma de los Gastos de Emisión efectivamente erogados que correspondan) que no hubiese sido efectivamente invertida o utilizada conforme al inciso (A) anterior, sobre dicha porción no utilizada a partir de la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente a la primera Emisión Subsecuente, (ii) respecto de cada Monto de la Emisión Subsecuente (excluyendo la suma de los Gastos de Emisión efectivamente erogados que correspondan), sobre el total de dicho monto calculado a partir de la Fecha de Liquidación Subsecuente respectiva, y (iii) respecto de la Distribución de la Clase A respectiva, la fecha y el monto de dicha Distribución de la Clase A.

(c) Distribución Ecualizadora al Fideicomisario B. *Tercero*, cualesquier otros Flujos Brutos de la Clase A remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores, deberán ser pagados a los Tenedores y al Fideicomisario B en los porcentajes y montos que se señalan a continuación:

(i) Un monto equivalente al 80.0% de los Flujos Brutos de la Clase A remanentes deberán ser pagados al Fideicomisario B hasta que la suma de los recursos distribuidos al Fideicomisario conforme al presente inciso (c) equivalgan al 15.0% de (1) la totalidad de los Flujos Brutos de la Clase A distribuidos conforme el inciso (b) anterior, más (2) la totalidad de los Flujos Brutos de la Clase A distribuidos conforme el presente inciso (c), incluyendo el sub-inciso (ii) siguiente; y

(ii) Un monto equivalente al 20.0% de los Flujos Brutos de la Clase A remanentes serán pagados a los Tenedores.

(d) Distribuciones Excedentes. *Cuarto*, cualesquier otros Flujos Brutos de la Clase A remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán ser pagados a los Tenedores y al Fideicomisario B en los porcentajes se señalan a continuación:

(i) Un monto equivalente al 85.0% de los Flujos Brutos de la Clase A remanentes será pagado a los Tenedores; y

(ii) Un monto equivalente al 15.0%de los Flujos Brutos de la Clase A remanentes será pagado al Fideicomisario B.

No obstante cualquier disposición en contario establecida en el Contrato de Fideicomiso, en caso de retenciones a las distribuciones realizadas a los Tenedores, las cantidades a ser pagadas serán los Flujos Netos de la Clase A correspondientes a cada Tenedor considerando las contribuciones imputables a cada Tenedor.

(B) El Efectivo Distribuible que el Administrador determine que deriva de Flujos Brutos de la Clase B será pagado por el Fiduciario en el siguiente orden de prelación:

(a) Reembolso del Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase B: Primero, la totalidad de los Flujos Brutos de la Clase B deberán ser pagados a los Tenedores, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos de la Clase B sean igual al 100% de la suma de (i) el Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase B, y (ii) el monto de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente que el Administrador determine se utilizó para pagar a asesores técnicos independientes contratados respecto del análisis de oportunidades de financiamiento que hayan resultado en el otorgamiento de Financiamientos Clase B, en cada caso, calculado a esa fecha.

(b) Distribución Preferente de la Clase B: Segundo, los Flujos Brutos de la Clase B sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior deberán ser pagados a los Tenedores, hasta que la suma de los Flujos Brutos de la Clase B que sean distribuidos en términos del presente párrafo equivalgan a un rendimiento del 10% anual compuesto anualmente en Pesos cuantificado (i) por el Periodo Inicial, sobre el Monto Dispuesto del Fideicomiso durante el Periodo Inicial de la Clase B, considerando las fechas y montos de los Financiamientos, Gastos de Financiamiento y Gastos de Mantenimiento correspondientes a dicho Monto Dispuesto del Fideicomiso durante el Periodo Inicial de la Clase B y, en su caso, las Distribuciones de la Clase B realizadas durante dicho Periodo Inicial; más (ii) respecto de cualquier periodo posterior a la terminación del Periodo Inicial, sobre el resultado de restar al (1) Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase B al momento en que se realice este cálculo, (2) la suma de cualesquiera Gastos de Emisión efectivamente erogados que correspondan, considerando las fechas y montos de las Fechas de Liquidación Subsecuentes respectivas y de las Distribuciones de la Clase B, incluyendo el Reembolso del Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase B. Para efectos de claridad, tratándose de Distribuciones de la Clase B que tengan lugar a partir de la terminación del Periodo Inicial, el cálculo de la Distribución Preferente de la Clase B, se hará considerando, sin duplicidad, según corresponda para cada uno de los conceptos anteriormente descritos, (i) respecto de (A) aquella porción de los Montos de las Emisiones Iniciales (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y la suma de los Gastos de Emisión efectivamente erogados que correspondan) que hubiese sido efectivamente invertidos o incurridos como Monto Efectivo de Inversión, Gastos de Mantenimiento y Gastos de Financiamiento sobre dicha porción efectivamente invertida o incurrida a partir de la fecha de los Financiamientos, Gastos de Mantenimiento y Gastos de Financiamiento respectivos, y (B) aquella porción de los Montos de las Emisiones Iniciales (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y la suma de los Gastos de Emisión efectivamente erogados que correspondan) que no hubiese sido efectivamente invertida o utilizada conforme al inciso (A) anterior, sobre dicha porción no utilizada a partir de la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente a la primera Emisión Subsecuente (excluyendo la suma de los Gastos de Emisión efectivamente erogados que correspondan), (ii) respecto de cada Monto de la Emisión Subsecuente, sobre el total de dicho monto calculado a partir de la Fecha de Liquidación Subsecuente respectiva, y (iii) respecto de la Distribución de la Clase B respectiva, la fecha y el monto de dicha Distribución de la Clase B.

(c) Distribución Ecualizadora al Fideicomisario B: Tercero, cualesquier otros Flujos Brutos de la Clase B remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores, deberán ser pagados a los Tenedores y al Fideicomisario B en los porcentajes y monto se señalan a continuación:

(i) Un monto equivalente al 80.0% de los Flujos Brutos de la Clase B remanentes deberán ser pagados al Fideicomisario B hasta que la suma de los recursos distribuidos al Fideicomisario B conforme al presente inciso (c) equivalgan al 5.0% de (**1**) la totalidad de los Flujos Brutos de la Clase B distribuidos conforme el inciso (b) anterior, más (**2**) la totalidad de los Flujos Brutos de la Clase B distribuidos conforme el presente inciso (c), incluyendo el subinciso (ii) siguiente; y

(ii) Un monto equivalente al 20.0% de los Flujos Brutos de la Clase B remanentes serán pagados a los Tenedores.

(d) Distribuciones Excedentes: *Cuarto*, cualesquier otros Flujos Brutos de la Clase B remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán ser pagados a los Tenedores y al Fideicomisario B en los porcentaque se señalan a continuación:

(i) Un monto equivalente al 95.0% de los Flujos Brutos de la Clase B remanentes será pagado a los Tenedores; y
(ii) Un monto equivalente al 5.0% de los Flujos Brutos de la Clase B remanentes será pagado al Fideicomisario B.

No obstante cualquier disposición en contario establecida en el Contrato de Fideicomiso, en caso de retenciones a las distribuciones realizadas a los Tenedores, las cantidades a ser pagadas serán los Flujos Netos de la Clase B correspondientes a cada Tenedor, considerando las contribuciones imputables a cada Tenedor.

Distribuciones de Montos No Dispuestos: Una vez concluido el Periodo de Inversión o con anterioridad si así lo determina el Administrador, el saldo de la Cuenta de Financiamientos y Gastos en dicha fecha, menos las cantidades que constituyan la Reserva para Gastos de Financiamiento, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Provisión para Financiamientos Futuros previamente fondeadas (el "Saldo Neto de la Cuenta de Financiamientos y Gastos a la Fecha de Terminación del Periodo de Inversión"), será distribuido dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación del Periodo de Inversión o la fecha anterior determinada por el Administrador en términos de lo establecido en la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso.

Una vez transcurridos 2 años contados a partir de la terminación del Periodo de Inversión, o con anterioridad si así lo determina el Administrador, el saldo de cualquier Provisión para Financiamientos Futuros, será distribuido dentro de los 20 Días Hábiles siguientes al segundo aniversario de la terminación del Periodo de Inversión o la fecha anterior determinada por el Administrador, en términos de lo establecido en la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso.

Dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a que sea preparado el balance final de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso, el saldo de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, de la Reserva para Gastos de Financiamiento y de la Reserva para Gastos de Mantenimiento será distribuido en términos de lo establecido en la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador tendrá la facultad de instruir al Fiduciario que distribuya, total o parcialmente, el saldo de las Cuentas cuando a su juicio sea necesario realizar dichas distribuciones.

Las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso por concepto de Saldo Neto de la Cuenta de Financiamientos y Gastos a la Fecha de Terminación del Periodo de Inversión y/o el Saldo Neto de Provisión para Financiamientos Futuros, se considerarán Flujos para efecto de lo previsto en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando se hubiere llevado a cabo al menos una Emisión Subsecuente de Certificados.

Pagos a través de Indeval: Los pagos que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Documentos de Emisión se realizarán por conducto del Indeval mediante transferencia de fondos a los custodios correspondientes.

Inversiones del Efectivo del Fideicomiso

Inversiones Permitidas: El Efectivo del Fideicomiso y demás recursos líquidos que se encuentren registrados en las Cuentas (salvo por lo que hace a los recursos depositados en la Cuenta del Fideicomitente – Fideicomisario B) deberán ser invertidos en cualquiera de las siguientes inversiones:

(a) en valores de corto plazo a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV;

(b) en fondos de inversión en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el gobierno federal de México, cuyas acciones se encuentren listadas en la Bolsa de Valores; e

(c) inversiones a través de reportos a plazo no mayor a 15 días naturales respecto de los valores descritos en los incisos (a) y (b) anteriores con contrapartes que sean instituciones de crédito que tengan una calificación de "mxAAA" o "mxAA" en la escala de S&P Global Ratings, S.A. de C.V., o equivalente en las escalas de Fitch México, S.A. de C.V., o Moody's de México, S.A. de C.V. o, en su defecto

que tengan una calificación igual o mayor a aquella con la que cuente Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en ese momento.

En ningún supuesto se considerarán como un Financiamiento, para efectos de cuantificar el Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase A o el Monto Dispuesto del Fideicomiso de la Clase B y/o el Monto Efectivo de Inversión y/o el Monto Efectivo de Inversión de la Clase A y/o el Monto Efectivo de Inversión de la Clase B, el Efectivo del Fideicomiso invertido en Inversiones Permitidas.

El Fiduciario no podrá utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para realizar operaciones de préstamos de valores, salvo respecto de Financiamientos con un componente de financiamiento capitalizable, convertible u otro elemento de capital y respecto del cual se actualice dicho componente y tratándose de operaciones de préstamo de valores en el contexto de una oferta pública de acciones de la Empresa Acreditada respectiva (incluyendo para implementar opciones de sobreasignación), por un máximo de 50 días naturales.

En ningún supuesto el Fiduciario invertirá el Efectivo del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos directamente o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o del Administrador.

Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los miembros del Comité Técnico, ni el Representante Común serán responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas en Inversiones Permitidas, salvo que se hubiere determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva.

Compromisos de Inversión del Fideicomitente

Financiamientos a Cargo del Fideicomitente – Fideicomisario B: El Fideicomitente se obliga a otorgar financiamiento a las Empresas Acreditadas, directamente o indirectamente a través de alguna de sus Afiladas, por el 2.0% del Monto Efectivo de Inversión de la Clase A en las Empresas Acreditadas. Los mismos deberán hacerse en el mismo porcentaje (2.0%) en los financiamientos a cada una de las Empresas Acreditadas, concomitantemente con el Financiamiento por parte del Fideicomiso.

Los Financiamientos a Cargo del Fideicomitente – Fideicomisario B no estarán sujetas al pago de Distribuciones al Fideicomisario B, ni al pago de Contraprestación por Administración.

Gastos de Financiamiento y Otros Gastos: Cualesquiera Gastos de Financiamiento (y gastos similares) serán a cargo del Fideicomiso, el Fideicomitente, los Fondos Paralelos y co-inversionistas, según corresponda, debiendo los mismos ser repartidos en proporción a los financiamientos otorgados por cada uno; en el entendido que cada uno de dichos vehículos será responsable de sus propios gastos internos.

Distribución de Beneficios a Fideicomisario B: El producto de las desinversiones (incluyendo intereses, comisiones y principal) que corresponda al Fideicomisario B, considerando las cantidades invertidas y su participación en las inversiones en los financiamientos de las Empresas Acreditadas, será depositado en la Cuenta del Fideicomitente – Fideicomisario B.

El Fideicomisario B dispondrá libremente de las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomitente – Fideicomisario B.

Co-inversiones

Co-inversiones: El Administrador podrá, a su entera discreción, otorgar a cualquier Persona que no sea Afiliada del Administrador (salvo que sea en su carácter de Tenedor) una oportunidad de co-invertir con el Fideicomiso en las oportunidades de inversión que se le presenten al Administrador, en los Financiamientos, siempre y cuando el Administrador determine que la participación de dicho co-inversionista será en beneficio de los Tenedores. La participación de cualquier Persona en una oportunidad de co-inversión será completamente responsabilidad y decisión de dicho inversionista. El Administrador informará al Comité Técnico de cualquier co-inversión.

El Administrador y sus Afiliadas, según corresponda, podrán cobrar a las Personas que co-inviertan con el Fideicomiso, los honorarios y contraprestaciones que acuerden, de tiempo en tiempo, en términos de los documentos que rijan a la co-inversión de que se trate, sin limitación alguna.

En la medida que sea posible de conformidad con la legislación aplicable, el Administrador deberá ofrecer las oportunidades de co-inversión a que se hacen referencia anteriormente a los propios Tenedores de los Certificados, en el entendido que el realizar dicha oferta y, en su caso, los términos y condiciones de la misma y su distribución entre los Tenedores será determinado a discreción total del Administrador.

División de Gastos: Cualesquiera Gastos de Financiamiento (y gastos similares) y cualesquiera obligaciones de indemnizar serán a cargo del Fideicomiso, del Fideicomitente (en el caso que el Fideicomitente decida realizar, en términos de lo anterior, Financiamientos a Cargo del Fideicomitente – Fideicomisario B a través del Fideicomiso y únicamente por lo que respecta a dichos Financiamientos), de cualquier Fondo Paralelo y co-inversionista, según corresponda, debiendo los mismos ser repartidos en proporción a las inversiones realizadas por cada uno, en el entendido que cada uno de ellos será responsable de sus propios gastos internos.

Convenios Entre Acreedores. El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador y de manera conjunta con el Fideicomitente – Fideicomisario B y los Fondos Paralelos que correspondan, celebrarán un convenio en términos del cual acordarán ejercer gestiones de cobro, acciones legales y celebrar convenios de transacción de manera coordinada, a través de un representante común de dichos acreedores.

Fecha de Terminación

El 9 de mayo de 2028, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada por hasta 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) año cada uno.

Legislación Aplicable y Jurisdicción

Leyes federales de México.

Tribunales federales competentes ubicados en la Ciudad de México, México.

Cambios Relevantes

El 10 de octubre de 2023 se firma el cuarto convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital, SAPI de CV como administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario Emisor, y CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, en el que se toma nota de la cesión de derechos de Nexxus Capital Management III, S.C. a Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.)., quien fungirá como nuevo administrador del Fideicomiso.

El 8 de febrero de 2024 se firma el quinto convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital, SAPI de CV como administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario Emisor, y CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, en el que, entre otras cosas, derivado de ciertas reformas hechas a la Ley del Mercado de Valores, se modifica la cláusula séptima del Contrato de Fideicomiso para reflejar que las Llamadas de Capital ya no estarán sujetas a la actualización de la inscripción en el RNV. Lo anterior, de conformidad con las reformas hechas a la Ley del Mercado de Valores mencionadas anteriormente.

El 19 de junio de 2024 la CNBV emitió el oficio No. 153/3310/2024, mediante el cual autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, identificados con la clave de pizarra “NEXXMFCK 18”. A partir de dicha fecha, se formalizó el convenio de cesión de derechos y obligaciones fiduciarias por virtud del cual Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria cedió sus derechos y obligaciones como Fiduciario a favor de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero como Fiduciario Sustituto, por lo que a partir de dicha fecha, el Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481 quedó identificado como Fideicomiso Mezzanine Fund I F/5305, de acuerdo con la cláusula primera de dicho convenio.

B) RESUMEN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Partes

Administrador: Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.).

Fiduciario: Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I

Representante Común de los Tenedores: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple

Objeto

Designar a Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.)., como el administrador del Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto tendrá facultades suficientes para instruir al Fiduciario.

Contraprestación Por Administración

El Administrador tendrá derecho a percibir la Contraprestación por Administración Clase A y la Contraprestación por Administración Clase B, mismas que serán pagadas al Administrador mediante parcialidades mensuales.

Monto Base de la Contraprestación por Administración de la Clase A: El mayor de **(i)** el 62.5% (sesenta y dos punto cinco por ciento) del resultado de restar, al **(1)** Monto Máximo de la Emisión, **(2)** la suma del 62.5% (sesenta y dos punto cinco por ciento) de cualesquiera Gastos de Emisión y Gastos de Asesoría Independiente efectivamente erogados, y **(ii)** el Monto Efectivo de Inversión de la Clase A.

La Contraprestación por Administración de la Clase A: Una cantidad anual equivalente a: (i) el 1.5% del Monto Base de la Contraprestación por Administración de la Clase A durante el Periodo de Inversión, y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, el 1.5% del Monto Invertido Administrado de la Clase A.
La Contraprestación por Administración de la Clase B: Una cantidad anual equivalente al 0.5% sobre el Monto Invertido Administrado de la Clase B.

Vigencia

El Contrato de Administración terminará con la conclusión de la Vigencia del Fideicomiso y del proceso de liquidación del Fideicomiso.

Legislación Aplicable y Jurisdicción

Leyes federales de México.

Tribunales federales competentes ubicados en la Ciudad de México, México.

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

El Fideicomiso tiene como su fin primordial otorgar Financiamientos con el objetivo de obtener o realizar, en su momento, los Pagos o Liquidaciones respectivos.

El Fideicomiso procurará realizar Financiamientos en los cuales pueda ejercer una influencia significativa sobre las decisiones estratégicas, comerciales y financieras más importantes de las Empresas Acreditadas. El Administrador negociará, para cada Financiamiento y, dependiendo de la conveniencia en cada caso, entre otros:

- derechos para acceso continuo a información;
- selección de garantías reales determinadas con base en, entre otras, consideraciones de valor, liquidez, aforo y facilidad de ejecución;
- estructuras en las que exista algún control de los flujos de la Empresa Acreditada;

- causales para designación de asesores, observadores e interventores;
- derechos a vetar o consentir a algunas decisiones estratégicas;
- causales de vencimiento anticipado por incumplimiento, incluyendo incumplimientos a metas de desempeño; y/o
- obligaciones respecto de planes de expansión y restricciones de salida de flujos, pago de dividendos, reducciones de capital y a operaciones con partes relacionadas.

Adicionalmente, el Administrador buscará negociar, para optimizar los retornos de cada Financiamiento:

- vencimientos ordinarios y amortizaciones calendarizadas;
- pagos anticipados detonados por eventos extraordinarios de liquidez, como pueden ser ofertas públicas iniciales, venta de activos, refinanciamientos, entre otras;
- esquemas que le permitan al Fideicomiso participar del éxito del negocio mediante:
  - warrants, que son instrumentos que le permiten al Fideicomiso adquirir participación en el
  - capital social del deudor a un precio fijo previamente establecido;
  - deuda convertible al capital social del deudor con salidas predeterminadas mediante
  - opciones de compra (put-options); y/o
  - esquemas de co-participación en utilidades.

Periodo de Inversión y Desinversión

El Periodo de Inversión, significa el período que comenzará en la primera Fecha de Emisión Inicial y terminará al cuarto aniversario de la fecha en que concluya el Periodo de Emisiones Iniciales. Asimismo, el Periodo de Desinversión, significa el período que comenzará en la fecha en que se otorgue el primer Financiamiento y que concluirá en la fecha en que termine la Vigencia del Fideicomiso y concluya la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, no es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán los Financiamientos y, en su caso, las desinversiones respectivas debido a que los mismos derivan de cuestiones independientes y fuera del control del Administrador. En todo caso, los Financiamientos se realizarán en la medida en que existan oportunidades atractivas de Financiamiento dentro de los criterios de elegibilidad del Fideicomiso sujeto a la posibilidad de realizar Financiamientos Complementarios y Financiamientos Comprometidos.

Los Financiamientos Complementarios se otorgarán cuando el Administrador considere que los mismos son necesarios o convenientes para preservar, incrementar el valor o evitar la reducción del valor de los Financiamientos otorgados por el Fideicomiso relacionados con dichos Financiamientos Complementarios, sin que tal situación sea considerada como un incumplimiento a las obligaciones del Administrador.

En virtud de lo anterior, a la fecha no se conocen las fechas en las que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán distribuciones en términos de dichos Certificados. No obstante lo anterior, el Administrador realizará sus mejores esfuerzos a fin de realizar las desinversiones de la totalidad de las Empresas Acreditadas dentro de la Vigencia del Fideicomiso.

Rendimientos Esperados

En cumplimiento de las disposiciones de la Circular Única de Emisoras que requieren se revele el rendimiento global esperado por los Financiamientos que efectúe el Fideicomiso, se revela que en el Fideicomiso se establece que los Financiamientos tengan rendimientos esperados de entre 18% y 20% del Monto Destinado a Financiamientos anualizado, antes de impuestos.

Adicionalmente, los Financiamientos se efectuarán con base en la información disponible al momento de realizar los mismos, dicha información puede cambiar y, por lo tanto, el comportamiento real podría diferir, en mayor o menor medida, de los rendimientos esperados. Este rendimiento esperado es únicamente para efectos informativos, en cumplimiento a la Circular Única de Emisoras. En consideración de lo anterior, no hay certeza de que los Financiamientos del Fideicomiso alcanzarán dicho rendimiento. Así mismo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán dicho rendimiento ni que recibirán Distribuciones al amparo de los Certificados Bursátiles. Ni el Administrador ni sus Afiliadas tendrán responsabilidad alguna asociada con la información relativa a los rendimientos esperados del Fideicomiso mencionada en este párrafo.

Derivado de varios riesgos y eventos actuales inciertos el cumplimiento de los fines del Fideicomiso pudiera diferir materialmente a lo mencionado en dichas declaraciones a futuro e información relativa al portafolio del Fideicomiso que reflejan planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones. Ni el Administrador ni ninguna de sus Afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en este Reporte Anual.

A continuación, se presenta una tabla de los Financiamientos otorgados a las Empresas Acreditadas al 31 de diciembre de 2024 comparándola con información al 31 de diciembre de 2023 y el efecto de valuación de las mismas.

Número de Empresas del Portafolio al 4T24	Costo al 4T23	Costo al 4T24	Cobrado más Valor Razonable al 4T23	Cobrado más Valor Razonable al 4T24	Efecto de Valuación
21	$3,796,223,045	$4,290,223,045	$4,902,340,450	$5,553,755,269	$651,414,819

* Incluyendo la porción del Financiamiento a cargo del Fideicomitente-Fideicomisario B.

Para mayor información respecto de los Financiamientos y de las Empresas Acreditadas, ver sección “1) b) Resumen Ejecutivo, Empresas Promovidas”, así como los Estados Financieros de las Empresas Acreditadas.

Valuación:

Se acompaña al presente Reporte Anual, con el consentimiento del valuador independiente, la valuación de los Certificados Bursátiles emitida por el valuador independiente en los 4 (cuatro) trimestres correspondientes al periodo reportado en el apartado de valuador independiente, en la sección 432000-NBIS2 Anexos.

El valuador independiente cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación.

La emisora tiene apego en el proceso de valuación a los estándares del *International Private Equity and Venture Capital Guidelines* y del *International Valuation Standars Council,* así como a las normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y no tiene una política de rotación en la contratación en los servicios de valuación.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Quantit
Valuación Independiente

Reporte de Valuación Independiente

Marzo 31, 2024

NXXMFCK18

18 de abril de 2024

Ulises Reyes López
Delegado Fiduciario
Banco Nacional de México, S.A.,
Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
Torre Anseli, Av. Revolución 1267, piso 11
Col. Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón
C.P. 01010, Ciudad de México
México

Estimado Delegado Fiduciario:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo fechada el mes de febrero de 2023, en nuestro carácter de Valuadores Independientes a continuación les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación de valor razonable de los Títulos Fiduciarios del Fideicomiso NXXMFCK18 al 31 de marzo de 2024.

ANTECEDENTES

Nexxus fue fundada con el objetivo de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para empresas medianas en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexxus había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado.

Nexxus Mezzanine Fund I es un Fideicomiso nuevo que buscará beneficiarse de las oportunidades que se presentan por falta de acceso a financiamiento en forma de deuda al sector privado en México. El 10 de mayo del 2018 realizó la emisión inicial de un Certificado Bursátil Fiduciario de Desarrollo (CKD) por un monto de MXN $690 millones.

El Fideicomiso fue emitido con la clave de pizarra NXXMFCK 18, un precio de MXN $10,000 por unidad, el monto máximo del Fideicomiso es por MXN $3,450 millones con una vigencia de 10 años.

PROPÓSITO

Otorgar financiamientos con el objetivo de obtener o realizar los pagos o liquidaciones respectivos, así como incrementar el valor a largo plazo de los certificados, principalmente por la vía de estructuras de deuda para empresas acreditadas dentro de un portafolio diversificado.

ESTRATEGIA

El enfoque de NMF I (Nexxus Mezanine Fund) es otorgar a sus inversionistas retornos atractivos con un riesgo mitigado a través de estructuras flexibles de financiamiento para la mediana empresa mexicana.

El Fideicomiso proporcionará financiamiento a empresas que tengan acceso limitado al crédito bancario, cuenten con una operación saludable y/u ofrezcan garantías o estructuras que mitiguen el riesgo asociado; se buscará incrementar el retorno de los financiamientos mediante provisiones que otorguen incentivos de rendimiento variable que reflejen el beneficio económico derivado del negocio incremental de las Empresas Acreditadas ya sea deuda preferente, subordinada / mezzanine, estructurada, y/o convertible, entre otros.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la **Portada** del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al **Aviso de Limitación y Responsabilidad**
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 6-12 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las Inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo se analizarán si son relevantes para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación. Las metodologías de valuación bajo NIIF (IFRS, por sus siglas en inglés) como la valuación por el enfoque de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación a Valor Razonable

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de un activo proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor del activo mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo Amortizado

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la medición inicial y el importe al vencimiento (interés efectivo)

INFORMACION Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 31 de marzo de 2024, se muestra el Balance General, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	**31-Mar-24**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$625,659,712
Préstamos por cobrar	$2,622,426,768
Otros ingresos	$30,821,090
Inversiones en acciones	$0
Total Activos	**$3,278,907,570**
Pasivo	**31-Mar-24**
Total pasivo	$32,648,466
Patrimonio	**31-Mar-24**
Patrimonio	$3,246,231,774
Participación no controladora	$27,330
Total Pasivo y Patrimonio	**$3,278,907,570**

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31-mar-2024				
Instrumento	Tipo de valor	Plazo	# de Cuenta	Monto
CETES260219	BI	4 días	2911	$500,142,327
BONOS310529	M	4 días	2935	$1,646,098
BONOS270660	M	4 días	2939	$7,355,286
CETES251030	BI	4 días	3039	$6,560
CETES260219	BI	4 días	3073	$95,253,273
CETES251030	BI	4 días	3074	$385,440
Efectivo	Efectivo			$20,870,728
Total (MXN)				**$625,659,712**

Durante el periodo del 1ro de enero al 31 de marzo de 2024, el fondo tuvo vigentes trece financiamientos y una participación de capital con las siguientes características[1]:

Financiamiento 2	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[2]	$ 265,000,000
Tasa interés	16.18%
Plazo (meses)	79
Fecha de disposición	5-Jul-19
Fecha de vencimiento	30-Ene-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	97.74%
% Participación Nexxus	2.26%
Valuación Final CKD	**$128,159,960**

El crédito 6 ha incumplido en el pago de sus obligaciones desde enero de 2022. Por este motivo, a la fecha de valuación se ha aplicado una pérdida esperada de 45%. Cabe destacar que durante el proceso de ejecución se han logrado asegurar garantías inmobiliarias adicionales a las de la estructura inicial de la transacción.

Financiamiento 6	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[3]	$ 166,371,624
Tasa interés anual	16.50%
Plazo (trimestral)	48
Fecha de disposición	29-Jul-20
Fecha de vencimiento	31-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$ 96,369,228**

[1] El financiamiento 1 amortizó anticipadamente el 31 de enero de 2022, el financiamiento 4 venció el 30 de noviembre de 2020, el financiamiento 5 se clasificó en incumplimiento a partir del tercer trimestre de 2021, los financiamientos 8, 9 y 13 vencieron durante el segundo trimestre de 2022 y el financiamiento 11 venció el 12 de septiembre de 2021. El financiamiento 3 amortizo anticipadamente el 22 de junio de 2023. El financiamiento 7 amortizo anticipadamente el 17 de julio de 2023.

[2] El financiamiento 2 fue dispuesto en su totalidad el 15 de julio de 2019 y ha amortizado aproximadamente MXN $145.7 millones a la fecha.

[3] Se realizó la primera disposición por MXN $28.9 millones el 29 de julio de 2020, el 25 de agosto se realizó la segunda disposición por MXN $111.1 millones y el 16 de abril de 2021 tuvieron una tercera disposición por MXN $26.3 millones.

Financiamiento 10	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[4]	$ 60,063,674
Tasa interés	17.00%
Plazo (mensual)	28
Fecha de disposición	15-Feb-21
Fecha de vencimiento	15-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$ 29,436,918***

Capital Preferente	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe + Capitalización[5]	$ 25,483,768
Tasa dividendo	17.00%
Pago adicional para múltiplo de capital pactado	$23,607,613
Fecha de disposición	18-Ene-21
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD [6]	***$ 15,803,284***

Financiamiento 12	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[7]	$ 230,000,000
Tasa interés	7.50%
Plazo (trimestral)	27
Fecha de disposición	29-Jul-21
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$ 301,460,491***

[4] Tuvo una disposición inicial el 15 de febrero de 2021 por MXN $8.5 millones, una segunda disposición el 5 de julio de 2021 por MXN $5.5 millones, una tercera disposición el 8 de julio de 2021 por MXN $3.4 millones, una cuarta disposición el 22 de julio de 2021 por MXN $12.7 millones y una quinta disposición el 3 de junio de 2022 por MXN $30.0 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $31.6 millones.

[5] El 15 de mayo de 2022 se capitalizaron MXN $ 0.5 millones.

[6] El 15 de mayo de 2023, se hizo un pago de dividendos por MXN $4.4 millones. El 25 de septiembre de 2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $ 25.6 millones. En el 4T2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $1.8 millones, así como un pago de dividendos por MXN $1.0 millones. Durante el 1T2024 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $2.9 millones, así como un pago de dividendos por MXN $0.9 millones.

[7] El financiamiento 12 tuvo las siguientes disposiciones: MXN $130.3 millones el 29 de julio de 2021, MXN $24.7 millones el 16 de agosto de 2021 y MXN $75.0 millones el 21 de septiembre de 2022.

Financiamiento 14	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe + Capitalización	$ 535,583,333
Tasa interés	14%
Plazo (semestral)	12
Fecha de disposición	18-Nov-21
Fecha de vencimiento	18-Nov-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[8]	**$ 562,714,391**

Financiamiento 15	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[9]	$ 100,000,000
Tasa interés	14.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	11-Oct-21
Fecha de vencimiento	31-Dic-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$ 51,038,564**

Financiamiento 15B	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[10]	$ 70,000,000
Tasa interés	15.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	14-Jul-22
Fecha de vencimiento	31-Ago-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$ 49,732,625**

[8] El 30 de noviembre de 2022 se capitalizaron intereses por MXN $35.6 millones aproximadamente, mismos que se liquidaron el 29 de diciembre de 2022 por MXN $8.9 millones y el 12 de enero de 2023 MXN $26.7 millones.

[9] El financiamiento 15 tuvo las siguientes disposiciones: el 11 de octubre de 2021 por MXN $15.0 millones, el 10 de noviembre de 2021 por MXN $35.0 millones, el 9 de diciembre de 2021 por MXN $30.0 millones y el 6 de enero de 2022 por MXN $20.0 millones, de los cuales se han amortizado MXN $50.2 millones.

[10] El financiamiento 15B tuvo las siguientes disposiciones: MXN $45.0 millones el 14 de julio de 2022 y MXN $25.0 millones el 4 de agosto de 2022, de los cuales se han amortizado aproximadamente MXN $23.0 millones.

Financiamiento 16	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[11]	$ 150,000,000
Tasa interés	15.0%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	03-Oct-22
Fecha de vencimiento	29-Feb-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	***$ 159,798,973***

Financiamiento 17	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[12]	$ 400,000,000
Tasa interés	17.34%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	15-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$ 382,605,268***

Financiamiento 18	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[13]	$ 175,000,000
Tasa interés	17.0%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	21-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	***$ 187,169,310***

[11] El 3 de octubre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 7 de marzo de 2023 tuvo una segunda disposición por un monto de MXN $100.0 millones de los cuales han amortizado MXN $4.2 millones a la fecha.

[12] El 15 de diciembre tuvo su única disposición por MXN $400.0 millones, de los cuales ha amortizado MXN $55.0 millones a la fecha.

[13] El 21 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $175.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $8.8 millones a la fecha.

Financiamiento 19	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe + Capitalización[14]	$ 119,144,391
Tasa interés Inicial	19.0%
Tasa de interés subsecuente	21.0%
Plazo (mensual)	23
Fecha de disposición	22-Dic-22
Fecha de vencimiento	30-Nov-24
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[15]	**$ 94,765,407**

Financiamiento 20	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe	$ 330,000,000
Tasa interés	18.0%
Plazo (mensual)	55
Fecha de disposición	13-Sep-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[16]	**$ 384,646,141**

[14] El 22 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $64.7 millones. El 9 de febrero de 2023 tuvo su segunda disposición por MXN $41.9 millones. El 5 de mayo de 2023 tuvo su tercera disposición por MXN $2.5 millones. El 5 de junio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $4.8 millones. El 21 de julio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $ 1.6 millones. El 24 de julio se llevó a cabo una cuarta disposición por MXN $3.5 millones y el 4 de agosto de 2023 se llevó a cabo una quinta disposición por MXN $0.3 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $16.7 millones. En el 4T2023 se consideró que un nuevo desarrollador pueda entrar al proyecto, por lo cual se reestructuraron los flujos y el vencimiento del crédito a agosto 2026.

[15] Durante el 2T2023 y el 3T2023, se decidió capitalizar intereses del crédito como medida para maximizar la cantidad de flujos destinados a la conclusión de la obra dado que el desarrollador está experimentando presiones de liquidez con otros proyectos. Se firmó un convenio modificatorio en el cual se establece que la totalidad de los flujos de escrituración se irán directo al repago de deuda.

[16] El 13 de septiembre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $65.0 millones. El 18 de octubre de 2023 se llevó a cabo la segunda disposición por un monto de MXN $175.0 millones y el 22 de diciembre de 2023 la tercera disposición por un monto de MXN $31.0 millones. El 8 de marzo se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN $59.0 millones

Financiamiento 21	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe	$ 150,000,000
Tasa interés	15.25%
Plazo (mensual)	54
Fecha de disposición	02-Oct-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[17]	**$ 163,747,925**

[17] El 02 de octubre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $150.0 millones

11

VALUACIÓN[18]

Emisión Inicial	$690,000,000
Gastos Emisión Inicial	($46,289,047)
Llamadas de capital	$2,366,805,859
Gastos Emisión	($3,270,657)
Recursos para actividades de inversión	($4,464,320,982)
Amortización Créditos	$1,914,734,111
Cambio por valor razonable	($57,864,613)
Incremento acumulado al patrimonio	$847,357,116
Distribución de tenedores	($736,000,000)
Partidas integrales	$27,173,735
Saldo Inicial	**$538,325,523**
Ingresos	$108,683,333
Gastos por administración y otros	($8,228,565)
Subtotal	**$100,454,768**
Saldo Final al 31-mar-2024	**$638,780,291**
Valor Créditos al 31-mar-2024	$2,549,586,871
Diferencia por valor razonable	$57,864,613
Inversión Total	**$2,607,451,483**
Patrimonio del Fideicomiso	**3,246,231,774**
Valor Inicial Certificados	$10,000
No. de Certificados Bursátiles	7,165,328
Valor Final de los Certificados[19]	**$453.047198**

ATENTAMENTE

Miguel Revilla Cebrián
Director Valuación

[18] Cifras en pesos.
[19] El certificado ya cumplió más de 3 años, por lo que ya no se capitalizan los gastos de emisión.

12

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

NXXMFCK18

30 Jun 2018 - 31 Mar 2024

* En el primer trimestre de 2023 se realizó la séptima llamada de capital por MXN $142,599,453, resultando 1,825,273 títulos nuevos en circulación.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO

El desempeño del precio de "NXXMFCK18" se calculó con base en el precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las distribuciones de efectivo, llamadas de capital y al número de títulos.

13

Activos Netos Atribuibles a los Tenedores
(cifras en millones de pesos)

El desempeño del Fideicomiso se podrá ver en el crecimiento del Patrimonio durante la vida del instrumento. La disminución en el patrimonio del primer trimestre de 2024 se debe principalmente a la distribución realizada a los tenedores.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad[20]:

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	$2,607,451,484	$453.05
Escenario 1	↑	5%	$2,737,824,058	$471.24
	↓	-5%	$2,477,078,909	$434.85
Escenario 2	↑	10%	$2,868,196,632	$489.44
	↓	-10%	$2,346,706,335	$416.66
Escenario 3	↑	15%	$2,998,569,206	$507.63
	↓	-15%	$2,216,333,761	$398.46

[20] Cifras en pesos

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[21] y N Bis 5[22] se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso F/17007-9 desde el año 2012
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standars Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

[21] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")
[22] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics, Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDs y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación.

AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Quantit
Valuación Independiente

Reporte de Valuación Independiente

Junio 30, 2024

NXXMFCK18

15 de junio de 2024

Ulises Reyes López
Delegado Fiduciario
Banco Nacional de México, S.A.,
Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
Torre Anseli, Av. Revolución 1267, piso 11
Col. Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón
C.P. 01010, Ciudad de México
México

Estimado Delegado Fiduciario:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo fechada el mes de febrero de 2023, en nuestro carácter de Valuadores Independientes a continuación les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación de valor razonable de los Titulos Fiduciarios del Fideicomiso NXXMFCK18 al 30 de junio de 2024.

ANTECEDENTES

Nexxus fue fundada con el objetivo de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para empresas medianas en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexxus había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado.

Nexxus Mezzanine Fund I es un Fideicomiso nuevo que buscará beneficiarse de las oportunidades que se presentan por falta de acceso a financiamiento en forma de deuda al sector privado en México. El 10 de mayo del 2018 realizó la emisión inicial de un Certificado Bursátil Fiduciario de Desarrollo (CKD) por un monto de MXN $690 millones.

El Fideicomiso fue emitido con la clave de pizarra NXXMFCK 18, un precio de MXN $10,000 por unidad, el monto máximo del Fideicomiso es por MXN $3,450 millones con una vigencia de 10 años.

PROPÓSITO

Otorgar financiamientos con el objetivo de obtener o realizar los pagos o liquidaciones respectivos, así como incrementar el valor a largo plazo de los certificados, principalmente por la vía de estructuras de deuda para empresas acreditadas dentro de un portafolio diversificado.

ESTRATEGIA

El enfoque de NMF I (Nexxus Mezanine Fund) es otorgar a sus inversionistas retornos atractivos con un riesgo mitigado a través de estructuras flexibles de financiamiento para la mediana empresa mexicana.

El Fideicomiso proporcionará financiamiento a empresas que tengan acceso limitado al crédito bancario, cuenten con una operación saludable y/u ofrezcan garantías o estructuras que mitiguen el riesgo asociado; se buscará incrementar el retorno de los financiamientos mediante provisiones que otorguen incentivos de rendimiento variable que reflejen el beneficio económico derivado del negocio incremental de las Empresas Acreditadas ya sea deuda preferente, subordinada / mezzanine, estructurada, y/o convertible, entre otros.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la **Portada** del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al **Aviso de Limitación y Responsabilidad**
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 6-12 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las Inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo se analizarán si son relevantes para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación. Las metodologías de valuación bajo NIIF (IFRS, por sus siglas en inglés) como la valuación por el enfoque de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación a Valor Razonable

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de un activo proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor del activo mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo Amortizado

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la medición inicial y el importe al vencimiento (interés efectivo)

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 30 de junio de 2024, se muestra el Balance General, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	**30-Jun-24**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$1,181,598,013
Préstamos por cobrar	$2,076,213,131
Otros ingresos	$31,882,409
Inversiones en acciones	$0
Total Activos	**$3,289,693,553**
Pasivo	**30-Jun-24**
Total pasivo	$43,929,815
Patrimonio	**30-Jun-24**
Patrimonio	$3,245,734,285
Participación no controladora	$29,453
Total Pasivo y Patrimonio	**$3,289,693,553**

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30-jun-2024				
Instrumento	Tipo de valor	Plazo	# de Cuenta	Monto
UDIBONO261203	S	3 días	2911	$581,010,435
BPA182240905	IS	3 días	2935	$1,690,600
BONDESF280530	LF	3 días	2939	$7,554,137
CETES260416	BI	3 días	3039	$6,798
BONDESF270422	LF	3 días	3073	$569,106,740
BPA182240905	IS	3 días	3074	$1,076,579
Efectivo	Efectivo			$22,152,784
Total (MXN)				**$1,181,598,013**

Durante el periodo del 1ro de enero al 30 de junio de 2024, el fondo tuvo vigentes trece financiamientos y una participación de capital con las siguientes características[1]:

Financiamiento 2	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[2]	$ 265,000,000
Tasa interés	16.18%
Plazo (meses)	79
Fecha de disposición	5-Jul-19
Fecha de vencimiento	30-Ene-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	97.74%
% Participación Nexxus	2.26%
Valuación Final CKD	**$112,264,713**

El crédito 6 ha incumplido en el pago de sus obligaciones desde enero de 2022. Por este motivo, a la fecha de valuación se ha aplicado una pérdida esperada de 45%. Cabe destacar que durante el proceso de ejecución se han logrado asegurar garantías inmobiliarias adicionales a las de la estructura inicial de la transacción.

Financiamiento 6	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[3]	$ 166,371,624
Tasa interés anual	16.50%
Plazo (trimestral)	48
Fecha de disposición	29-Jul-20
Fecha de vencimiento	31-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$ 96,369,228**

[1] El financiamiento 1 amortizó anticipadamente el 31 de enero de 2022, el financiamiento 4 venció el 30 de noviembre de 2020, el financiamiento 5 se clasificó en incumplimiento a partir del tercer trimestre de 2021, los financiamientos 8, 9 y 13 vencieron durante el segundo trimestre de 2022 y el financiamiento 11 venció el 12 de septiembre de 2021. El financiamiento 3 amortizo anticipadamente el 22 de junio de 2023. El financiamiento 7 amortizo anticipadamente el 17 de julio de 2023. El financiamiento 14 amortizo anticipadamente el 29 de mayo de 2024.

[2] El financiamiento 2 fue dispuesto en su totalidad el 15 de julio de 2019 y ha amortizado aproximadamente MXN $159.4 millones a la fecha.

[3] Se realizó la primera disposición por MXN $28.9 millones el 29 de julio de 2020, el 25 de agosto se realizó la segunda disposición por MXN $111.1 millones y el 16 de abril de 2021 tuvieron una tercera disposición por MXN $26.3 millones.

Financiamiento 10	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[4]	$ 60,063,674
Tasa interés	17.00%
Plazo (mensual)	28
Fecha de disposición	15-Feb-21
Fecha de vencimiento	15-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$22,323,797**

Capital Preferente	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe + Capitalización[5]	$ 25,483,768
Tasa dividendo	17.00%
Pago adicional para múltiplo de capital pactado	$23,607,613
Fecha de disposición	18-Ene-21
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD [6]	**$11,992,118**

Financiamiento 12	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[7]	$ 230,000,000
Tasa interés	7.50%
Plazo (trimestral)	27
Fecha de disposición	29-Jul-21
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$282,186,699**

[4] Tuvo una disposición inicial el 15 de febrero de 2021 por MXN $8.5 millones, una segunda disposición el 5 de julio de 2021 por MXN $5.5 millones, una tercera disposición el 8 de julio de 2021 por MXN $3.4 millones, una cuarta disposición el 22 de julio de 2021 por MXN $12.7 millones y una quinta disposición el 3 de junio de 2022 por MXN $30.0 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $38.1 millones.

[5] El 15 de mayo de 2022 se capitalizaron MXN $ 0.5 millones.

[6] El 15 de mayo de 2023, se hizo un pago de dividendos por MXN $4.4 millones. El 25 de septiembre de 2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $ 25.6 millones. En el 4T2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $1.8 millones, así como un pago de dividendos por MXN $1.0 millones. Al 2T2024 se han hechos reembolsos por capital preferente por MXN $33.7 millones, así como pagos de dividendos por MXN $7.2 millones.

[7] El financiamiento 12 tuvo las siguientes disposiciones: MXN $130.3 millones el 29 de julio de 2021, MXN $24.7 millones el 16 de agosto de 2021 y MXN $75.0 millones el 21 de septiembre de 2022. Al 2T2024 el crédito ha amortizado MXN $13.5 millones.

Financiamiento 14	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe + Capitalización	$ 535,583,333
Tasa interés	14%
Plazo (semestral)	12
Fecha de disposición	18-Nov-21
Fecha de vencimiento	18-Nov-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[8]	**$0**

Financiamiento 15	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[9]	$ 100,000,000
Tasa interés	14.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	11-Oct-21
Fecha de vencimiento	31-Dic-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$42,557,638**

Financiamiento 15B	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[10]	$ 70,000,000
Tasa interés	15.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	14-Jul-22
Fecha de vencimiento	31-Ago-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$44,002,175**

[8] El 29 de mayo de 2024 el crédito amortizo anticipadamente.

[9] El financiamiento 15 tuvo las siguientes disposiciones: el 11 de octubre de 2021 por MXN $15.0 millones, el 10 de noviembre de 2021 por MXN $35.0 millones, el 9 de diciembre de 2021 por MXN $30.0 millones y el 6 de enero de 2022 por MXN $20.0 millones, de los cuales se han amortizado MXN $57.9 millones.

[10] El financiamiento 15B tuvo las siguientes disposiciones: MXN $45.0 millones el 14 de julio de 2022 y MXN $25.0 millones el 4 de agosto de 2022, de los cuales se han amortizado aproximadamente MXN $27.5 millones.

Financiamiento 16	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[11]	$ 250,000,000
Tasa interés	15.0%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	03-Oct-22
Fecha de vencimiento	29-Feb-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$251,490,472**

Financiamiento 17	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[12]	$ 400,000,000
Tasa interés	17.34%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	15-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$368,405,444**

Financiamiento 18	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[13]	$ 175,000,000
Tasa interés	17.0%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	21-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$173,995,427**

[11] El 3 de octubre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 7 de marzo de 2023 tuvo una segunda disposición por un monto de MXN $100.0 millones. El 16 de mayo de 2024 tuvo una tercera disposición por un monto de MXN $50.0millones. El 25 de junio de 2024 tuvo una cuarta disposición por un monto de MXN $50.0 millones de los cuales han amortizado MXN $16.7 millones a la fecha.

[12] El 15 de diciembre tuvo su única disposición por MXN $400.0 millones, de los cuales ha amortizado MXN $65.0 millones a la fecha.

[13] El 21 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $175.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $17.5 millones a la fecha.

Financiamiento 19	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe + Capitalización[14]	$ 119,144,391
Tasa interés Inicial	19.0%
Tasa de interés subsecuente	21.0%
Plazo (mensual)	23
Fecha de disposición	22-Dic-22
Fecha de vencimiento	30-Nov-24
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[15]	**$58,724,751**

Financiamiento 20	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe	$ 330,000,000
Tasa interés	18.0%
Plazo (mensual)	55
Fecha de disposición	13-Sep-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[16]	**$373,047,393**

[14] El 22 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $64.7 millones. El 9 de febrero de 2023 tuvo su segunda disposición por MXN $41.9 millones. El 5 de mayo de 2023 tuvo su tercera disposición por MXN $2.5 millones. El 5 de junio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $4.8 millones. El 21 de julio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $ 1.6 millones. El 24 de julio de 2023 se llevó a cabo una cuarta disposición por MXN $3.5 millones y el 4 de agosto de 2023 se llevó a cabo una quinta disposición por MXN $0.3 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $16.7 millones.

[15] Durante el 2T2023 y el 3T2023, se decidió capitalizar intereses del crédito como medida para maximizar la cantidad de flujos destinados a la conclusión de la obra dado que el desarrollador está experimentando presiones de liquidez con otros proyectos y un fuerte aumento en el presupuesto de obra. A partir del 4T2023 Nexxus buscó sustituir al desarrollador. En el 2T2024 Nexxus aceptó una oferta para la venta del crédito, dicha venta se llevará a cabo en el mes de julio 2024 por un monto de MXN $58.7 millones.

[16] El 13 de septiembre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $65.0 millones. El 18 de octubre de 2023 se llevó a cabo la segunda disposición por un monto de MXN $175.0 millones y el 22 de diciembre de 2023 la tercera disposición por un monto de MXN $31.0 millones. El 8 de marzo se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN $59.0 millones

Financiamiento 21	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe	$ 150,000,000
Tasa interés	15.25%
Plazo (mensual)	54
Fecha de disposición	02-Oct-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[17]	**$160,960,554**

Financiamiento 22	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe	$ 50,000,000
Tasa interés	20.00%
Plazo (mensual)	40
Fecha de disposición	21-Jun-24
Fecha de vencimiento	31-Oct-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[18]	**$59,668,755**

[17] El 02 de octubre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $150.0 millones
[18] El 21 de junio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones

VALUACIÓN[19]

Emisión Inicial	$690,000,000
Gastos Emisión Inicial	($46,289,047)
Llamadas de capital	$2,366,805,859
Gastos Emisión	($3,270,657)
Recursos para actividades de inversión	($4,613,320,982)
Amortización Créditos	$2,522,276,966
Cambio por valor razonable	$33,054,852
Incremento acumulado al patrimonio	$847,357,116
Distribución de tenedores	($736,000,000)
Partidas integrales	($63,019,380)
Saldo Inicial	**$997,594,728**
Ingresos	$207,121,056
Gastos por administración y otros	($16,970,662)
Subtotal	**$190,150,394**
Saldo Final al 30-jun-2024	**$1,187,745,122**
Valor Créditos al 30-jun-2024	$2,091,044,016
Diferencia por valor razonable	($33,054,852)
Inversión Total	**$2,057,989,163**
Patrimonio del Fideicomiso	**3,245,734,285**
Valor Inicial Certificados	$10,000
No. de Certificados Bursátiles	7,165,328
Valor Final de los Certificados[20]	**$452.977768**

ATENTAMENTE

Miguel Revilla Cebrián
Director Valuación

[19] Cifras en pesos.
[20] El certificado ya cumplió más de 3 años, por lo que ya no se capitalizan los gastos de emisión.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

NXXMFCK18

30 Jun 2018 - 30 Jun 2024

* En el primer trimestre de 2023 se realizó la séptima llamada de capital por MXN $142,599,453, resultando 1,825,273 títulos nuevos en circulación.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO

El desempeño del precio de "NXXMFCK18" se calculó con base en el precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las distribuciones de efectivo, llamadas de capital y al número de títulos.

El desempeño del Fideicomiso se podrá ver en el crecimiento del Patrimonio durante la vida del instrumento. En el 2T2024, la disminución en el valor del crédito 19, derivado de su venta en el mes de julio, se compenso con la inversión en el crédito 22, lo cual genero que el patrimonio no tuviera un cambio importante.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad[21]:

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	$2,057,989,164	$452.98
Escenario 1	↑	5%	$2,160,888,622	$473.46
	↓	-5%	$1,955,089,706	$444.16
Escenario 2	↑	10%	$2,263,788,080	$488.12
	↓	-10%	$1,852,190,247	$429.51
Escenario 3	↑	15%	$2,366,687,538	$502.77
	↓	-15%	$1,749,290,789	$414.86

[21] Cifras en pesos

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2 [22] y N Bis 5 [23] se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso F/17007-9 desde el año 2012
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standars Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

[22] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")
[23] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics, Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDs y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación.

AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Quantit
Valuación Independiente

Reporte de Valuación Independiente

Septiembre 30, 2024

NXXMFCK18

15 de octubre de 2024

Claudia Álvarez Meléndez y Talina Ximena Mora Rojas
Delegados Fiduciarios
Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero INVEX
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 7
Col. Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, C.P. 11000
México

Estimados Delegados Fiduciarios:

De acuerdo con los **términos** y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo fechada el mes de febrero de 2023, en nuestro carácter de Valuadores Independientes a continuación les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación de valor razonable de los Títulos Fiduciarios del Fideicomiso NXXMFCK18 al 30 de septiembre de 2024.

ANTECEDENTES

Nexxus fue fundada con el objetivo de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para empresas medianas en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexxus había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado.

Nexxus Mezzanine Fund I es un Fideicomiso nuevo que buscará beneficiarse de las oportunidades que se presentan por falta de acceso a financiamiento en forma de deuda al sector privado en México. El 10 de mayo del 2018 realizó la emisión inicial de un Certificado Bursátil Fiduciario de Desarrollo (CKD) por un monto de MXN $690 millones.

El Fideicomiso fue emitido con la clave de pizarra NXXMFCK 18, un precio de MXN $10,000 por unidad, el monto máximo del Fideicomiso es por MXN $3,450 millones con una vigencia de 10 años.

PROPÓSITO

Otorgar financiamientos con el objetivo de obtener o realizar los pagos o liquidaciones respectivos, así como incrementar el valor a largo plazo de los certificados, principalmente por la vía de estructuras de deuda para empresas acreditadas dentro de un portafolio diversificado.

ESTRATEGIA

El enfoque de NMF I (Nexxus Mezanine Fund) es otorgar a sus inversionistas retornos atractivos con un riesgo mitigado a través de estructuras flexibles de financiamiento para la mediana empresa mexicana.

El Fideicomiso proporcionará financiamiento a empresas que tengan acceso limitado al crédito bancario, cuenten con una operación saludable y/u ofrezcan garantías o estructuras que mitiguen el riesgo asociado; se buscará incrementar el retorno de los financiamientos mediante provisiones que otorguen incentivos de rendimiento variable que reflejen el beneficio económico derivado del negocio incremental de las Empresas Acreditadas ya sea deuda preferente, subordinada / mezzanine, estructurada, y/o convertible, entre otros.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la **Portada** del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al **Aviso de Limitación y Responsabilidad**
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 6-12 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las Inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo se analizarán si son relevantes para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación. Las metodologías de valuación bajo NIIF (IFRS, por sus siglas en inglés) como la valuación por el enfoque de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación a Valor Razonable

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de un activo proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor del activo mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo Amortizado

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la medición inicial y el importe al vencimiento (interés efectivo)

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 30 de septiembre de 2024, se muestra el Balance General, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	**30-Sep-24**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$475,550,951
Préstamos por cobrar	$2,246,640,988
Otros ingresos	$35,800,499
Inversiones en acciones	$0
Total Activos	**$2,757,992,438**
Pasivo	**30-Sep-24**
Total pasivo	$36,041,228
Patrimonio	**30-Sep-24**
Patrimonio	$2,721,918,567
Participación no controladora	$32,643
Total Pasivo y Patrimonio	**$2,757,992,438**

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30-sep-2024				
Instrumento	Tipo de valor	Plazo	# de Cuenta	Monto
CETES 260416	BI	2 días	2911	385,236,492
BPAG91 290111	IQ	2 días	2935	2,185,031
BONDESF 261231	LF	2 días	2939	7,756,674
CETES 260219	BI	2 días	3073	31,630,867
BPAG91 290111	IQ	2 días	3074	2,512,623
Efectivo	Efectivo			47,229,264
Total (MXN)				**475,550,951**

Durante el periodo del 1ro de julio al 30 de septiembre de 2024, el fondo tuvo vigentes catorce financiamientos y una participación de capital con las siguientes características[1]:

Financiamiento 2	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[2]	$ 265,000,000
Tasa interés	16.18%
Plazo (meses)	79
Fecha de disposición	5-Jul-19
Fecha de vencimiento	30-Ene-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	97.74%
% Participación Nexxus	2.26%
Valuación Final CKD	***$90,030,831***

El crédito 6 ha incumplido en el pago de sus obligaciones desde enero de 2022. Por este motivo, a la fecha de valuación se ha aplicado una pérdida esperada de 45%. Cabe destacar que durante el proceso de ejecución se han logrado asegurar garantías inmobiliarias adicionales a las de la estructura inicial de la transacción.

Financiamiento 6	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[3]	$ 166,371,624
Tasa interés anual	16.50%
Plazo (trimestral)	48
Fecha de disposición	29-Jul-20
Fecha de vencimiento	31-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$ 96,369,228**

[1] El financiamiento 1 amortizó anticipadamente el 31 de enero de 2022, el financiamiento 4 venció el 30 de noviembre de 2020, el financiamiento 5 se clasificó en incumplimiento a partir del tercer trimestre de 2021, los financiamientos 8, 9 y 13 vencieron durante el segundo trimestre de 2022 y el financiamiento 11 venció el 12 de septiembre de 2021. El financiamiento 3 amortizo anticipadamente el 22 de junio de 2023. El financiamiento 7 amortizo anticipadamente el 17 de julio de 2023. El financiamiento 14 amortizo anticipadamente el 29 de mayo de 2024.

[2] El financiamiento 2 fue dispuesto en su totalidad el 15 de julio de 2019 y ha amortizado aproximadamente MXN $178.5 millones a la fecha.

[3] Se realizó la primera disposición por MXN $28.9 millones el 29 de julio de 2020, el 25 de agosto se realizó la segunda disposición por MXN $111.1 millones y el 16 de abril de 2021 tuvieron una tercera disposición por MXN $26.3 millones.

Financiamiento 10	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[4]	$ 60,063,674
Tasa interés	17.00%
Plazo (mensual)	28
Fecha de disposición	15-Feb-21
Fecha de vencimiento	15-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$13,228,723**

Capital Preferente	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe + Capitalización[5]	$ 25,483,768
Tasa dividendo	17.00%
Pago adicional para múltiplo de capital pactado	$23,607,613
Fecha de disposición	18-Ene-21
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD [6]	**$6,187,811**

Financiamiento 12	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[7]	$239,404,444
Tasa interés	7.50%
Plazo (trimestral)	27
Fecha de disposición	29-Jul-21
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$299,309,434**

[4] Tuvo una disposición inicial el 15 de febrero de 2021 por MXN $8.5 millones, una segunda disposición el 5 de julio de 2021 por MXN $5.5 millones, una tercera disposición el 8 de julio de 2021 por MXN $3.4 millones, una cuarta disposición el 22 de julio de 2021 por MXN $12.7 millones y una quinta disposición el 3 de junio de 2022 por MXN $30.0 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $46.9 millones.

[5] El 15 de mayo de 2022 se capitalizaron MXN $ 0.5 millones.

[6] El 15 de mayo de 2023, se hizo un pago de dividendos por MXN $4.4 millones. El 25 de septiembre de 2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $ 25.6 millones. En el 4T2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $1.8 millones, así como un pago de dividendos por MXN $1.0 millones. Al 3T2024 se han hechos reembolsos por capital preferente por MXN $39.2 millones, así como pagos de dividendos por MXN $7.8 millones.

[7] El financiamiento 12 tuvo las siguientes disposiciones: MXN $130.3 millones el 29 de julio de 2021, MXN $24.7 millones el 16 de agosto de 2021, MXN $75.0 millones el 21 de septiembre de 2022 y MXN $9.4 millones el 31 de julio de 2024. Al 3T2024 el crédito ha amortizado MXN $13.5 millones.

Financiamiento 15	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[8]	$ 100,000,000
Tasa interés	14.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	11-Oct-21
Fecha de vencimiento	31-Dic-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$36,027,111**

Financiamiento 15B	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[9]	$ 70,000,000
Tasa interés	15.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	14-Jul-22
Fecha de vencimiento	31-Ago-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$38,027,041**

Financiamiento 16	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[10]	$ 250,000,000
Tasa interés	15.0%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	03-Oct-22
Fecha de vencimiento	29-Feb-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$241,411,899**

[8] El financiamiento 15 tuvo las siguientes disposiciones: el 11 de octubre de 2021 por MXN $15.0 millones, el 10 de noviembre de 2021 por MXN $35.0 millones, el 9 de diciembre de 2021 por MXN $30.0 millones y el 6 de enero de 2022 por MXN $20.0 millones, de los cuales se han amortizado MXN $64.3 millones.

[9] El financiamiento 15B tuvo las siguientes disposiciones: MXN $45.0 millones el 14 de julio de 2022 y MXN $25.0 millones el 4 de agosto de 2022, de los cuales se han amortizado aproximadamente MXN $33.3 millones.

[10] El 3 de octubre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 7 de marzo de 2023 tuvo una segunda disposición por un monto de MXN $100.0 millones. El 16 de mayo de 2024 tuvo una tercera disposición por un monto de MXN $50.0millones. El 25 de junio de 2024 tuvo una cuarta disposición por un monto de MXN $50.0 millones de los cuales han amortizado MXN $26.0 millones a la fecha.

Financiamiento 17	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[11]	$ 400,000,000
Tasa interés	17.34%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	15-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$341,708,362**

Financiamiento 18	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[12]	$ 175,000,000
Tasa interés	17.0%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	21-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$164,201,244**

[11] El 15 de diciembre tuvo su única disposición por MXN $400.0 millones, de los cuales ha amortizado MXN $85.0 millones a la fecha.

[12] El 21 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $175.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $26.3 millones a la fecha.

Financiamiento 19	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe + Capitalización[13]	$ 119,144,391
Tasa interés Inicial	19.0%
Tasa de interés subsecuente	21.0%
Plazo (mensual)	23
Fecha de disposición	22-Dic-22
Fecha de vencimiento	30-Nov-24
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[14]	**$58,724,751**

Financiamiento 20	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe	$ 330,000,000
Tasa interés	18.0%
Plazo (mensual)	55
Fecha de disposición	13-Sep-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[15]	**$370,732,292**

[13] El 22 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $64.7 millones. El 9 de febrero de 2023 tuvo su segunda disposición por MXN $41.9 millones. El 5 de mayo de 2023 tuvo su tercera disposición por MXN $2.5 millones. El 5 de junio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $4.8 millones. El 21 de julio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $ 1.6 millones. El 24 de julio de 2023 se llevó a cabo una cuarta disposición por MXN $3.5 millones y el 4 de agosto de 2023 se llevó a cabo una quinta disposición por MXN $0.3 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $16.7 millones.

[14] Durante el 2T2023 y el 3T2023, se decidió capitalizar intereses del crédito como medida para maximizar la cantidad de flujos destinados a la conclusión de la obra dado que el desarrollador está experimentando presiones de liquidez con otros proyectos y un fuerte aumento en el presupuesto de obra. A partir del 4T2023 Nexxus buscó sustituir al desarrollador. En el 2T2024 Nexxus aceptó una oferta para la venta del crédito, dicha venta se llevará a cabo en el mes de julio 2024 por un monto de MXN $58.7 millones.

[15] El 13 de septiembre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $65.0 millones. El 18 de octubre de 2023 se llevó a cabo la segunda disposición por un monto de MXN $175.0 millones y el 22 de diciembre de 2023 la tercera disposición por un monto de MXN $31.0 millones. El 8 de marzo se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN $59.0 millones

Financiamiento 21	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe	$ 150,000,000
Tasa interés	15.25%
Plazo (mensual)	54
Fecha de disposición	02-Oct-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[16]	**$158,496,157**

Financiamiento 22	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe	$ 60,000,000
Tasa interés	20.00%
Plazo (mensual)	40
Fecha de disposición	21-Jun-24
Fecha de vencimiento	31-Oct-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[17]	**$70,801,800**

Financiamiento 23	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe	$ 225,000,000
Tasa interés	13.50%
Plazo (trimestral)	14
Fecha de disposición	24-Jul-24
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[18]	**$233,610,110**

[16] El 02 de octubre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $150.0 millones

[17] El 21 de junio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 11 de septiembre de 2024 tuvo su segunda disposición por MXN $ 10.0 millones

[18] El 24 de julio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $225.0 millones

VALUACIÓN[19]

Emisión Inicial	$690,000,000
Gastos Emisión Inicial	($46,289,047)
Llamadas de capital	$2,366,805,859
Gastos Emisión	($3,270,657)
Recursos para actividades de inversión	($4,852,132,557)
Amortización Créditos	$2,605,356,873
Cambio por valor razonable	$27,908,890
Incremento acumulado al patrimonio	$847,357,116
Distribución de tenedores	($1,361,000,000)
Partidas integrales	($43,955,562)
Saldo Inicial	**$230,780,915**
Ingresos	$298,921,956
Gastos por administración y otros	($26,651,098)
Subtotal	**$272,270,858**
Saldo Final al 30-sep-2024	**$503,051,773**
Valor Créditos al 30-sep-2024	$2,246,775,684
Diferencia por valor razonable	($27,908,890)
Inversión Total	**$2,218,866,794**
Patrimonio del Fideicomiso	**2,721,918,567**
Valor Inicial Certificados	$10,000
No. de Certificados Bursátiles	7,165,328
Valor Final de los Certificados[20]	**$379.873548**

ATENTAMENTE

Miguel Revilla Cebrián
Director Valuación

[19] Cifras en pesos.
[20] El certificado ya cumplió más de 3 años, por lo que ya no se capitalizan los gastos de emisión.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

NXXMFCK18

30 Jun 2018 - 30 Sep 2024

* En el primer trimestre de 2023 se realizó la séptima llamada de capital por MXN $142,599,453, resultando 1,825,273 títulos nuevos en circulación.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO

El desempeño del precio de "NXXMFCK18" se calculó con base en el precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las distribuciones de efectivo, llamadas de capital y al número de títulos.

Activos Netos Atribuibles a los Tenedores
(cifras en millones de pesos)

El desempeño del Fideicomiso se podrá ver en el crecimiento del Patrimonio durante la vida del instrumento. En el 3T2024, se llevaron a cabo dos reembolsos de capital por MXN $625.0 millones, lo cual fue el principal factor en la disminución del patrimonio.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad[21]:

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	$2,218,866,794	$379.87
Escenario 1	↑	5%	$2,329,810,134	$395.36
	↓	-5%	$2,107,923,454	$364.39
Escenario 2	↑	10%	$2,440,753,474	$410.84
	↓	-10%	$1,996,980,115	$348.91
Escenario 3	↑	15%	$2,551,696,813	$426.32
	↓	-15%	$1,886,036,775	$333.42

[21] Cifras en pesos

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[22] y N Bis 5[23] se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso F/5305 desde el año 2018
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standars Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

[22] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")
[23] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics, Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDs y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación.

AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Quantit
Valuación Independiente

Reporte de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2024

NXXMFCK18

19 de febrero de 2025

Claudia Álvarez Meléndez y Talina Ximena Mora Rojas
Delegados Fiduciarios
Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero INVEX
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 7
Col. Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, C.P. 11000
México

Estimados Delegados Fiduciarios:

De acuerdo con los **términos** y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo fechada el mes de febrero de 2023, en nuestro carácter de Valuadores Independientes a continuación les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación de valor razonable de los Títulos Fiduciarios del Fideicomiso NXXMFCK18 al 31 de diciembre de 2024.

ANTECEDENTES

Nexxus fue fundada con el objetivo de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para empresas medianas en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexxus había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado.

Nexxus Mezzanine Fund I es un Fideicomiso nuevo que buscará beneficiarse de las oportunidades que se presentan por falta de acceso a financiamiento en forma de deuda al sector privado en México. El 10 de mayo del 2018 realizó la emisión inicial de un Certificado Bursátil Fiduciario de Desarrollo (CKD) por un monto de MXN $690 millones.

El Fideicomiso fue emitido con la clave de pizarra NXXMFCK 18, un precio de MXN $10,000 por unidad, el monto máximo del Fideicomiso es por MXN $3,450 millones con una vigencia de 10 años.

PROPÓSITO

Otorgar financiamientos con el objetivo de obtener o realizar los pagos o liquidaciones respectivos, así como incrementar el valor a largo plazo de los certificados, principalmente por la vía de estructuras de deuda para empresas acreditadas dentro de un portafolio diversificado.

ESTRATEGIA

El enfoque de NMF I (Nexxus Mezanine Fund) es otorgar a sus inversionistas retornos atractivos con un riesgo mitigado a través de estructuras flexibles de financiamiento para la mediana empresa mexicana.

El Fideicomiso proporcionará financiamiento a empresas que tengan acceso limitado al crédito bancario, cuenten con una operación saludable y/u ofrezcan garantías o estructuras que mitiguen el riesgo asociado; se buscará incrementar el retorno de los financiamientos mediante provisiones que otorguen incentivos de rendimiento variable que reflejen el beneficio económico derivado del negocio incremental de las Empresas Acreditadas ya sea deuda preferente, subordinada / mezzanine, estructurada, y/o convertible, entre otros.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la **Portada** del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al **Aviso de Limitación y Responsabilidad**
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 6-12 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las Inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo se analizarán si son relevantes para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación. Las metodologías de valuación bajo NIIF (IFRS, por sus siglas en inglés) como la valuación por el enfoque de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación a Valor Razonable

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de un activo proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor del activo mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo Amortizado

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la medición inicial y el importe al vencimiento (interés efectivo)

INFORMACION Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2024, se muestra el Balance General, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	**31-Dic-24**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$84,846,155
Préstamos por cobrar	$2,145,802,552
Otros ingresos	$33,106,728
Inversiones en acciones	$0
Total Activos	**$2,263,755,435**
Pasivo	**31-Dic-24**
Total pasivo	$34,805,237
Patrimonio	**31-Dic-24**
Patrimonio	$2,228,915,858
Participación no controladora	$34,340
Total Pasivo y Patrimonio	**$2,263,755,435**

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31-dic-2024				
Instrumento	Tipo de valor	Plazo	# de Cuenta	Monto
CETES251224	BI	3 días	2911	$60,191,189
BPAG28270204	IM	3 días	2935	$1,214,570
BPAG28270204	IM	3 días	2939	$7,950,029
BPAG28270204	IM	3 días	3039	$9,055,549
BPAG28270204	IM	3 días	3074	$2,893,155
Efectivo	Efectivo			$3,541,662
Total (MXN)				**$84,846,155**

Durante el periodo del 1ro de octubre al 31 de diciembre de 2024, el fondo tuvo vigentes doce financiamientos con las siguientes características[1]:

Financiamiento 2	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[2]	$ 265,000,000
Tasa interés	16.18%
Plazo (meses)	79
Fecha de disposición	5-Jul-19
Fecha de vencimiento	30-Ene-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	97.74%
% Participación Nexxus	2.26%
Valuación Final CKD	**73,207,847**

El crédito 6 ha incumplido en el pago de sus obligaciones desde enero de 2022. Por este motivo, a la fecha de valuación se ha aplicado una pérdida esperada de 45%. Cabe destacar que durante el proceso de ejecución se han logrado asegurar garantías inmobiliarias adicionales a las de la estructura inicial de la transacción.

Financiamiento 6	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[3]	$ 166,371,624
Tasa interés anual	16.50%
Plazo (trimestral)	48
Fecha de disposición	29-Jul-20
Fecha de vencimiento	31-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$ 96,369,228**

[1] El financiamiento 1 amortizó anticipadamente el 31 de enero de 2022, el financiamiento 4 venció el 30 de noviembre de 2020, el financiamiento 5 se clasificó en incumplimiento a partir del tercer trimestre de 2021, los financiamientos 8, 9 y 13 vencieron durante el segundo trimestre de 2022 y el financiamiento 11 venció el 12 de septiembre de 2021. El financiamiento 3 amortizo anticipadamente el 22 de junio de 2023. El financiamiento 7 amortizo anticipadamente el 17 de julio de 2023. El financiamiento 14 amortizo anticipadamente el 29 de mayo de 2024. La participación en capital preferente se liquidó el 15 de diciembre de 2024.

[2] El financiamiento 2 fue dispuesto en su totalidad el 15 de julio de 2019 y ha amortizado aproximadamente MXN $193.8 millones a la fecha.

[3] Se realizó la primera disposición por MXN $28.9 millones el 29 de julio de 2020, el 25 de agosto se realizó la segunda disposición por MXN $111.1 millones y el 16 de abril de 2021 tuvieron una tercera disposición por MXN $26.3 millones.

Financiamiento 10	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[4]	$ 60,063,674
Tasa interés	17.00%
Plazo (mensual)	28
Fecha de disposición	15-Feb-21
Fecha de vencimiento	15-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2%
Valuación Final CKD	**$3,252,686**

Financiamiento 12	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[5]	$239,404,444
Tasa interés	7.50%
Plazo (trimestral)	27
Fecha de disposición	29-Jul-21
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$280,371,546**

Financiamiento 15	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[6]	$ 100,000,000
Tasa interés	14.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	11-Oct-21
Fecha de vencimiento	31-Dic-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$28,522,202**

[4] Tuvo una disposición inicial el 15 de febrero de 2021 por MXN $8.5 millones, una segunda disposición el 5 de julio de 2021 por MXN $5.5 millones, una tercera disposición el 8 de julio de 2021 por MXN $3.4 millones, una cuarta disposición el 22 de julio de 2021 por MXN $12.7 millones y una quinta disposición el 3 de junio de 2022 por MXN $30.0 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $56.8 millones.

[5] El financiamiento 12 tuvo las siguientes disposiciones: MXN $130.3 millones el 29 de julio de 2021, MXN $24.7 millones el 16 de agosto de 2021, MXN $75.0 millones el 21 de septiembre de 2022 y MXN $9.4 millones el 31 de julio de 2024. Al 4T2024 el crédito ha amortizado MXN $28.6 millones.

[6] El financiamiento 15 tuvo las siguientes disposiciones: el 11 de octubre de 2021 por MXN $15.0 millones, el 10 de noviembre de 2021 por MXN $35.0 millones, el 9 de diciembre de 2021 por MXN $30.0 millones y el 6 de enero de 2022 por MXN $20.0 millones, de los cuales se han amortizado MXN $71.6 millones.

Financiamiento 15B	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[7]	$ 70,000,000
Tasa interés	15.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	14-Jul-22
Fecha de vencimiento	31-Ago-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$34,610,912**

Financiamiento 16	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[8]	$ 250,000,000
Tasa interés	15.0%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	03-Oct-22
Fecha de vencimiento	29-Feb-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$227,306,248**

Financiamiento 17	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[9]	$ 400,000,000
Tasa interés	17.34%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	15-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$319,426,250**

[7] El financiamiento 15B tuvo las siguientes disposiciones: MXN $45.0 millones el 14 de julio de 2022 y MXN $25.0 millones el 4 de agosto de 2022, de los cuales se han amortizado aproximadamente MXN $36.2 millones.

[8] El 3 de octubre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 7 de marzo de 2023 tuvo una segunda disposición por un monto de MXN $100.0 millones. El 16 de mayo de 2024 tuvo una tercera disposición por un monto de MXN $50.0millones. El 25 de junio de 2024 tuvo una cuarta disposición por un monto de MXN $50.0 millones de los cuales han amortizado MXN $35.4 millones a la fecha.

[9] El 15 de diciembre tuvo su única disposición por MXN $400.0 millones, de los cuales ha amortizado MXN $100.0 millones a la fecha.

Financiamiento 18	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[10]	$ 175,000,000
Tasa interés	17.0%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	21-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$151,847,975**

Financiamiento 19	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe + Capitalización[11]	$ 119,144,391
Tasa interés Inicial	19.0%
Tasa de interés subsecuente	21.0%
Plazo (mensual)	23
Fecha de disposición	22-Dic-22
Fecha de vencimiento	30-Nov-24
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[12]	**$44,370,000**

[10] El 21 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $175.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $35.0 millones a la fecha.

[11] El 22 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $64.7 millones. El 9 de febrero de 2023 tuvo su segunda disposición por MXN $41.9 millones. El 5 de mayo de 2023 tuvo su tercera disposición por MXN $2.5 millones. El 5 de junio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $4.8 millones. El 21 de julio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $ 1.6 millones. El 24 de julio de 2023 se llevó a cabo una cuarta disposición por MXN $3.5 millones y el 4 de agosto de 2023 se llevó a cabo una quinta disposición por MXN $0.3 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $16.7 millones.

[12] Durante el 2T2023 y el 3T2023, se decidió capitalizar intereses del crédito como medida para maximizar la cantidad de flujos destinados a la conclusión de la obra dado que el desarrollador está experimentando presiones de liquidez con otros proyectos y un fuerte aumento en el presupuesto de obra. A partir del 4T2023 Nexxus buscó sustituir al desarrollador. En el 2T2024 Nexxus aceptó una oferta para la venta del crédito, dicha venta se iba a llevar a cabo en el mes de julio 2024 por un monto de MXN $58.7 millones. En el 4T2024 se llego a un acuerdo en donde la venta del crédito se realizará en 3 pagos en los meses de marzo, abril y mayo por un monto total de MXN $45.0 millones.

Financiamiento 20	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe	$ 330,000,000
Tasa interés	18.0%
Plazo (mensual)	55
Fecha de disposición	13-Sep-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[13]	**$360,982,140**

Financiamiento 21	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe	$ 150,000,000
Tasa interés	15.25%
Plazo (mensual)	54
Fecha de disposición	02-Oct-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[14]	**$144,900,641**

Financiamiento 22	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe	$ 60,000,000
Tasa interés	20.00%
Plazo (mensual)	40
Fecha de disposición	21-Jun-24
Fecha de vencimiento	31-Oct-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[15]	**$68,690,383**

[13] El 13 de septiembre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $65.0 millones. El 18 de octubre de 2023 se llevó a cabo la segunda disposición por un monto de MXN $175.0 millones y el 22 de diciembre de 2023 la tercera disposición por un monto de MXN $31.0 millones. El 8 de marzo de 2024 se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN $59.0 millones

[14] El 2 de octubre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $150.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $10.7 millones a la fecha.

[15] El 21 de junio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 11 de septiembre de 2024 tuvo su segunda disposición por MXN $ 10.0 millones

Financiamiento 23	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe	$ 275,000,000
Tasa interés	13.50%
Plazo (trimestral)	14
Fecha de disposición	24-Jul-24
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[16]	**$279,228,454**

[16] El 24 de julio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $225.0 millones. El 30 de diciembre de 2024 tuvo su segunda disposición por MXN $50.0 millones.

VALUACIÓN[17]

Emisión Inicial	$690,000,000
Gastos Emisión Inicial	($46,289,047)
Llamadas de capital	$2,366,805,859
Gastos Emisión	($3,270,656.87)
Recursos para actividades de inversión	($4,901,132,557)
Amortización Créditos	$2,701,491,344
Cambio por valor razonable	$86,554,702
Incremento acumulado al patrimonio	$847,357,116
Distribución de tenedores	($1,866,000,000)
Partidas integrales	($108,422,387)
Saldo Inicial	**($232,905,625)**
Ingresos	$384,834,079
Gastos por administración y otros	-$36,099,107
Subtotal	**$348,734,972**
Saldo Final al 31-dic-2024	**$115,829,347**
Inversión Total	$2,199,641,213
Diferencia por valor razonable	($86,554,702)
Valor Créditos al 31-dic-2024	**$2,113,086,511**
Patrimonio del Fideicomiso	**2,228,915,858**
Valor Inicial Certificados	$10,000
No. de Certificados Bursátiles	7,165,328
Valor Final de los Certificados[18]	**$311.069620**

ATENTAMENTE

Miguel Revilla Cebrián
Director de Valuación

[17] Cifras en pesos.
[18] El certificado ya cumplió más de 3 años, por lo que ya no se capitalizan los gastos de emisión.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

NXXMFCK18

30 Jun 2018 - 31 Dic 2024

* En el primer trimestre de 2023 se realizó la séptima llamada de capital por MXN $142,599,453, resultando 1,825,273 títulos nuevos en circulación.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO

El desempeño del precio de "NXXMFCK18" se calculó con base en el precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las distribuciones de efectivo, llamadas de capital y al número de títulos.

Activos Netos Atribuibles a los Tenedores
(cifras en millones de pesos)

El desempeño del Fideicomiso se podrá ver en el crecimiento del Patrimonio durante la vida del instrumento. En el 4T2024, se llevaron a cabo tres reembolsos de capital por MXN $505.0 millones, lo cual fue el principal factor en la disminución del patrimonio.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad[19]:

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	$2,113,086,511	$311.07
Escenario 1	↑	5%	$2,218,740,836	$325.81
	↓	-5%	$2,007,432,185	$296.32
Escenario 2	↑	10%	$2,324,395,162	$340.56
	↓	-10%	$1,901,777,860	$281.58
Escenario 3	↑	15%	$2,430,049,488	$355.31
	↓	-15%	$1,796,123,534	$266.83

[19] Cifras en pesos

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[20] y N Bis 5[21] se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso F/5305 (antes Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481); desde 2018
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standars Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

[20] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")
[21] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics, Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDs y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación.

AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

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

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, se instruyó al Fiduciario para que realizara el pago de Gastos con cargo a la Cuenta de Inversiones y Gastos a favor del Administrador por la cantidad de $23,579,699.00 (veintitrés millones quinientos setenta y nueve mil seiscientos noventa y nueve 00/100 M.N.).

Información relevante del periodo:

El Administrador informa que durante el periodo del presente Reporte Anual se publicaron los Eventos Relevantes siguientes:

El 22 de enero de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:
Fecha Ex-Derecho: 2 de febrero de 2024
Fecha Registro: 6 de febrero de 2024
Fecha de Pago: 7 de febrero de 2024

El 24 de abril de 2024 se informó al público inversionista que el pasado 5 de abril de 2024 en resoluciones unánimes, el comité técnico del fideicomiso designo al despacho Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del fideicomiso correspondientes al ejercicio 2023.

El 28 de junio de 2024, se informa al público inversionista que el pasado 19 de junio de 2024, mediante oficio número 153/3310/2024 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se aprobó la sustitución del fiduciario Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero. Por lo anterior, derivado de dicha actualización, se realizaron los cambios correspondientes a los documentos de la emisión.

El 4 de julio de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:

Fecha Ex Derecho: 17 de julio de 2024
Fecha Registro: 17 de julio de 2024
Fecha de Distribución: 18 de julio de 2024

El 2 de agosto de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $325,000,000.00 (trescientos veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:

Fecha Ex Derecho: 15 de agosto de 2024
Fecha Registro: 15 de agosto de 2024
Fecha de Distribución: 16 de agosto de 2024

El 2 de octubre de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $230,000,000.00 (doscientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente

Fecha Ex Derecho: 15 de octubre de 2024
Fecha Registro: 15 de octubre de 2024
Fecha de Distribución: 16 de octubre de 2024

El 14 de noviembre de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $50,000,000.00 (cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) y en un alcance publicado el 27 de noviembre se aumentó la distribución a un monto de $200,000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:

Fecha Ex Derecho: 28 de noviembre de 2024
Fecha Registro: 28 de noviembre de 2024
Fecha de Distribución: 29 de noviembre de 2024

El 13 de diciembre de 2024 se informó al público inversionista que el pasado 10 de diciembre de 2024 en resoluciones unánimes, el comité técnico del fideicomiso designo al despacho Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del fideicomiso correspondientes al ejercicio 2024.

El 16 de diciembre de 2024 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente:

Fecha Ex Derecho: 30 de diciembre de 2024
Fecha Registro: 30 de diciembre de 2024
Fecha de Distribución: 31 de diciembre de 2024

Como eventos subsecuentes el 27 de enero de 2025 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente

Fecha Ex Derecho: 10 de febrero de 2025
Fecha Registro: 10 de febrero de 2025
Fecha de Distribución: 11 de febrero de 2025

Y el 7 de abril de 2025 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente

Fecha Ex Derecho: 22 de abril de 2025
Fecha Registro: 22 de abril de 2025
Fecha de Distribución: 23 de abril de 2025

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

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

No hay garantía alguna de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán cualesquiera pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles y del Contrato de Fideicomiso, no existe, ni existirá obligación alguna por parte del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, los Intermediarios Colocadores, ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Asambleas generales de tenedores:

No se celebraron Asambleas de Tenedores en el periodo reportado.

Auditores externos de la estructura de la operación:

Se acompaña al presente Reporte Anual, en el apartado de "Estados Financieros (Dictaminados", en la sección "432000-NBIS2 Anexos" una copia de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, junto con los informes de auditoría del Auditor Externo del Fideicomiso.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. fue designado como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2021 mediante el Contrato de Fideicomiso y fue ratificado mediante resoluciones unánimes del comité técnico con fecha 9 de diciembre de 2021.

Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited fue designado como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2022 y fue ratificado mediante resoluciones unánimes del comité técnico con fecha 24 de octubre de 2022.

Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited fue designado como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2023 y fue ratificado mediante resoluciones unánimes del comité técnico con fecha 5 de abril de 2024.

Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited fue designado como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2024 y fue ratificado mediante resoluciones unánimes del comité técnico con fecha 5 de noviembre de 2024.

No existe otra opinión de algún experto independiente a los Estados Financieros del Fideicomiso.

El alcance de la auditoría realizada por los Auditores es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga su opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("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, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Se adjunta en el apartado "Valuador independiente", en la sección "432000-NBIS2 Anexos" la Valuación de los Certificados Bursátiles emitida por Quantit, S.A. de C.V., en su carácter de Valuador Independiente.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, no se ha llevado a cabo ninguna transacción o crédito relevante entre el Fiduciario, Fideicomitente, el Administrador y/o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles, salvo por el Contrato de Administración y el Contrato de Licencia, cuya celebración fueron revelados en el Prospecto de Colocación de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, el Administrador informó de la celebración del convenio modificatorio al Contrato de Administración, así como mediante la publicación de un Evento Relevante.

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

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

La información que se presenta en el presente apartado, no es indicativa del desempeño de los Financiamientos, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán. Adicionalmente, es importante considerar que los bienes descritos en esta sección no forman ni formarán parte del Patrimonio de Fideicomiso.

a) Denominación social, nombre comercial, fecha, lugar de constitución y duración de la Fideicomitente

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., subsidiaria de Nexxus, se constituyó el 8 de enero de 2016 con domicilio en la Ciudad de México y una duración indefinida.

b) Dirección y teléfonos de principales oficinas

El domicilio de la Fideicomitente es Bosque de Alisos #47B, Piso 4, Col. Bosque de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120, Ciudad de México. Su teléfono es (55) 5292 3400 y su número de fax es (55) 5292 3410. El sitio de internet corporativo de Nexxus y por lo tanto de la Fideicomitente es: https://www.nexxuscapital.com el cual contiene información general, operativa, financiera y de negocio.

c) Principales inversiones y evolución del negocio

Salvo por lo revelado en este Reporte Anual, la estrategia general de la administración del Fideicomiso no ha cambiado en relación con la descrita en el Prospecto mediante el cual se llevó a cabo la Emisión. A la fecha no existen eventos históricos relevantes tales como fusiones, adquisiciones o ventas de activos, cambios en la forma de administración del negocio, cambios en la denominación social, concurso mercantil o quiebra, procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido un impacto significativo en la situación financiera de la Fideicomitente o similares en relación con la Fideicomitente que deban ser revelados.

d) Descripción del negocio

Conforme al propósito con el cual fue constituida, la única inversión que ha realizado la Fideicomitente es la Aportación Inicial al Patrimonio del Fideicomiso consistente en $1,000.00 (mil Pesos 00/100 M.N.) al Fideicomiso.

Actividad Principal:

La Fideicomitente fue constituida con el único objetivo de fungir como Fideicomitente del Fideicomiso, el cual continuó vigente a la fecha del periodo reportado.

Canales de distribución:

No aplica, debido a que la Fideicomitente fue constituida con el fin principal de actuar como Fideicomitente del Fideicomiso.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, la Fideicomitente no cuenta con patentes, licencias, marcas, franquicias, contratos industriales o comerciales o de servicios financieros.

De igual forma, a esta fecha no existe como parte de la estructura u operación de la Fideicomitente, ninguna política referente a la investigación y desarrollo de productos, ningún contrato relevante, diferente a los que tienen que ver con el funcionamiento de su objeto y sus fines relacionados con el Fideicomiso.

Principales clientes:

No aplica, debido a que la Fideicomitente fue creado con el único fin de actuar como Fideicomitente en el Fideicomiso.

Legislación aplicable y situación tributaria:

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

Recursos humanos:

No aplica debido a que el Fideicomitente fue creado con el fin principal de actuar como Fideicomitente en el Fideicomiso, por lo que no requiere y, a la fecha, no ha celebrado la contratación de personal alguno.

Desempeño ambiental:

El Administrador (Nexxus Capital) realiza una evaluación de riesgos y oportunidades en materia ambiental, social y de gobierno corporativo durante todo el ciclo de inversión como se describe a continuación:

- Preinversión: evaluación de riesgos de vinculación a través de la lista de exclusión de EDFI (European Development Finance Institutions) y evaluación inicial de riesgos.
- *Due diligence*: categorización por nivel de riesgo ASG en alto, medio o bajo; y nivel de alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas.
- Comité de inversión: incorporación de los hallazgos ASG en un reporte y presentación de plan de acción en el comité de inversión para posteriormente presentarlo a la empresa del portafolio de la que se trate. El plan de acción ya es obligación contractual para las empresas del portafolio desde 2023.
- Postinversión: monitoreo anual para la evolución de los riesgos detectados en due diligence inicial y detección oportuna de nuevos riesgos

Nexxus Capital, como administrador de activos alternos tiene dos roles: i) a nivel fondo y ii) a nivel empresa del portafolio.

En estos dos niveles se implementan mejores prácticas de cumplimiento regulatorio y transparencia, se crean grupos de trabajo para definir métricas e implementar buenas prácticas ambientales, sociales y de gobernanza, y desde el Consejo de Administración se promueve la implementación de dichas iniciativas.

En las empresas del portafolio se establecen indicadores asociados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los Principios de Inversión Responsable de Naciones Unidas.

Para definir la estrategia ASG han definido cuatro pasos:

- Definir las áreas de enfoque, basándose en un análisis de materialidad con los grupos de interés
- Fijar objetivos, evaluando el status quo de la organización
- Ejecutando la estrategia desde el equipo directivo, para que permee en el día a día de la organización
- Medir y reportar los resultados a los grupos de interés, así como definir las brechas vs. los objetivos fijados para establecer planes de acción.

Nexxus Capital es miembro del Consejo Mexicano de Finanzas Sostenibles, Level 20, el 30% Club y es signatario del compromiso con la igualdad de BIVA y reporta anualmente con los *Principles for Responsible Investment (UN PRI)* y el *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).* Ambos reportes están disponibles en la página web de Nexxus Capital o pueden ser consultados en los siguientes enlaces:

https://www.nexxuscapital.com/wp-content/uploads/2023/11/Nexxus-Sustainability-Report-2022.pdf
https://www.nexxuscapital.com/wp-content/uploads/2024/09/NEXXUS-SUST-REPORT-2023.pdf
https://www.nexxuscapital.com/wp-content/uploads/2024/03/Public-Full-Transparency-Report-Nexxus.pdf

Información de mercado:

En países desarrollados, el capital privado representa cerca del 5% del PIB, mientras que, en México, es menor al 0.08%[1]. Esto, aunado a la brecha significativa en la penetración de créditos al sector privado en México como porcentaje del PIB vis-a-vis la de países desarrollados e inclusive otros países en Latino América, genera oportunidades de ofrecer alternativas de fondeo no bancarias para la mediana empresa en el país.

Las condiciones macroeconómicas, sectoriales y demográficas del país ofrecen oportunidades de inversión en diversos campos. Conforme al análisis realizado por el Administrador, la coyuntura actual de los mercados globales y su impacto en México generan oportunidades interesantes para realizar inversiones con estructuras de créditos a empresas privadas.

El Administrador considera que muchas empresas mexicanas de mediano tamaño son empresas de tipo familiar que se encuentran en proceso de transición de una generación a otra y requieren de financiamiento para su expansión, para efectuar adquisiciones o para reestructurar su deuda. Además, el Administrador considera que estas empresas siguen padeciendo de la escasez de financiamiento para su crecimiento y de la falta de experiencia necesaria para colocarse en una posición que les permita atraer inversionistas internacionales e institucionales. Históricamente, la disponibilidad de financiamiento bancario para la mediana empresa en México ha sido limitada.

Nexxus, considera que los Certificados ofrecen a los Tenedores la posibilidad de acceder a un portafolio diversificado de Financiamientos para la mediana empresa en México seleccionado y administrado por un grupo con amplia experiencia en el sector de capital privado.

Nexxus considera que cuenta, entre otras, con las siguientes ventajas competitivas:

Profesionales Con Gran Experiencia. Nexxus cuenta con un equipo de profesionales que gozan de un prestigio en la industria del capital privado y en la comunidad de administradores profesionales de inversiones en México. El equipo directivo de Nexxus ha trabajado conjuntamente durante más de 18 años en promedio y es uno de los equipos con más larga trayectoria de la industria de capital privado en el país y en Latinoamérica. El equipo cuenta con una amplia experiencia, habiendo efectuado exitosas inversiones y desinversiones en diversos sectores industriales a lo largo de los distintos ciclos económicos por los que ha atravesado el país. Algunos de los ejecutivos de Nexxus también cuentan con experiencia previa como ejecutivos en el sector empresarial y abogados corporativos;

Filosofía de Inversión y Administración Disciplinada. Nexxus tiene como filosofía el involucrarse directamente en la administración de las empresas integrantes de la cartera de los fondos que administra;

Prestigio y Credibilidad. Nexxus considera que goza de una posición única entre las empresas de inversión en capital privado de México en términos de los altos rendimientos generados por sus inversiones, su historial de desempeño y su capacidad para originar nuevas oportunidades de inversión. Los principios de Nexxus son el profesionalismo, la transparencia, la integridad, el carácter emprendedor y el trabajo en equipo.

Capacidad Para Originar Operaciones. La red de contactos y relaciones empresariales desarrollada por el equipo de Nexxus a lo largo de los años en el sector del capital privado y a través de sus actividades de banca de inversión, es esencial para identificar y desarrollar oportunidades de inversión. La red de personas que participan con Nexxus está integrada por administradores de las empresas de la cartera, profesionales en banca de inversión, bancos, ejecutivos empresariales, inversionistas independientes, otras empresas de capital privado, intermediarios financieros, asesores profesionales y firmas de abogados, contadores y asesores fiscales. Además, Nexxus considera que su presencia en México, aunada al sólido reconocimiento de su nombre y prestigio, le permiten originar operaciones a las que consideramos no tienen acceso muchos de sus competidores; y

Presencia y Experiencia en México. Nexxus considera que su presencia y prestigio en México le proporcionan una ventaja significativa. Adicionalmente, el de inversiones y deuda entiende plenamente el complejo sector de negocios del país, cuenta con sólidas relaciones y está reconocido en la comunidad empresarial como un grupo destacado y capaz de implementar exitosamente operaciones.

[1] Fuente: AMEXCAP

Estructura corporativa:

El grupo corporativo encabezado por Nexxus, está integrado por un conjunto de personas morales vinculadas entre sí por un grupo de accionistas comunes y cuya existencia obedece al objetivo de establecer, levantar y administrar fondos de activos alternativos.

Como se observa en la siguiente tabla, Nexxus está integrado por varias entidades para la administración de activos alternativos, algunas son entidades constituidas en México, mientras que otras están constituidas en el extranjero.

Descripción de los principales activos:

A la fecha del presente Reporte Anual, la Fideicomitente no cuenta con activo fijo, por lo que no se hará especial mención en este apartado. Así mismo, no se ha otorgado ningún activo fijo como garantía para la obtención de ningún tipo de crédito, por lo que no se hace descripción alguna respecto a ese tema.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

En enero de 2021 la compañía del Financiamiento 5 notificó una solicitud de concurso mercantil. El concurso mercantil fue declarado en junio de 2021 y, dentro de las medidas precautorias dictadas por el juez, con el objetivo de salvaguardar la masa concursal, se suspendió la ejecución de cualesquiera garantías constituidas sobre los bienes y activos de la empresa, incluyendo la cartera cedida al fideicomiso de garantía, lo que ha ocasionado un menoscabo desconocido hasta la fecha en la garantía sobre las cuentas por cobrar.

En mayo 2022 la compañía fue declarada en quiebra y el juez designó a un síndico para proceder con la liquidación de los activos. El síndico se encuentra en proceso de liquidación de la totalidad de los bienes y activos de la compañía.

El Administrador informa que está realizando los actos pertinentes y explorando vías alternativas para preservar el Patrimonio del Fidecomiso, en el entendido que, dada la situación de la compañía, será difícil recuperar valor adicional sobre el monto cobrado.

En enero de 2022, la compañía del Financiamiento 6 incumplió con el pago de principal programado.

En diciembre de 2022, se iniciaron dos procesos judiciales en contra del acreditado. El primero mediante la vía ejecutiva mercantil con la finalidad de ejecutar los pagarés suscritos por el acreditado y el segundo mediante juicio hipotecario para recuperar el inmueble otorgado en garantía.

En esa misma fecha, en adición al inmueble hipotecado en CDMX, se embargaron los siguientes bienes del acreditado: 21 departamentos en Playa del Carmen, un inmueble en Aguascalientes, un terreno en Chetumal y una nave industrial en Hidalgo, así como cuentas bancarias y propiedad intelectual.

El 13 de abril de 2023, se dictó sentencia favorable en el juicio ejecutivo mercantil en la cual se condena al acreditado al pago del principal, intereses ordinarios e interés moratorios. Se está en espera de que se dicte sentencia en segunda instancia derivado del recurso de apelación presentado por el acreditado.

El 10 de octubre de 2023, se dictó sentencia en el juicio especial hipotecario en la cual se condena al acreditado al pago del principal, intereses ordinarios e interés moratorios. En espera de que se resuelva el recurso de apelación presentado por el acreditado o que la sentencia quede en firme.

Acciones representativas del capital social:

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social suscrito y pagado de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., asciende a la cantidad de $110,000 (Ciento diez mil Pesos), representado por un total de 110,000 acciones ordinarias, nominativas, con pleno derecho a voto, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas. Dicho capital social se encuentra distribuido de la siguiente forma:

Accionista	Capital Social M.N.
Nexxus Capital, S.C.	109,999
Corporativo NC, S.A. de C.V.	1
Total Capital	**110,000**

Dividendos:

Desde su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2024, Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., no ha decretado dividendo alguno.

Es importante señalar que la Fideicomitente no tiene ninguna restricción que pueda limitar su capacidad de pago futura.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

Mediante resoluciones unánimes de accionistas de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. (la "Sociedad"), de fecha 10 de agosto de 2022, se aprobó la transferencia por parte de Nexxus Capital General Partner II, S.A.P.I. de C.V. de una 1 (una) acción representativa de la parte variable del capital social de la Sociedad en favor de Corporativo NC, S.A. de C.V.

Administradores y tenedores de los certificados:

I. Integración y Funciones del Comité Técnico

Composición del Comité Técnico: El Comité Técnico es un órgano corporativo del Fideicomiso integrado por 7 miembros y sus respectivos suplentes. Considerando los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico, 3 miembros son mujeres, es decir, el 20% y 12 son hombres, es decir, el 80%. Es importante mencionar que el Comité Técnico no cuenta con el apoyo de algún otro órgano para el desempeño de sus funciones ya que éste, de forma general, está encargado de apoyar al cumplimiento de las decisiones tomadas en la Asamblea de Tenedores.

Funciones del Comité Técnico: El Comité Técnico tendrá, además de aquellas otras que se le otorgan de manera específica al amparo del Contrato de Fideicomiso, las facultades indelegables que se describen a continuación:

a) Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

b) Aprobar la adquisición (incluyendo la aprobación de oportunidades de financiamientos) o enajenación de activos, bienes o derechos propiedad directa o indirecta del Fideicomiso a través de las entidades que éste controle, con valor igual o superior al5% del Patrimonio del Fideicomiso.

c) Determinar si un Financiamiento otorgado por el Fideicomiso debe considerarse un Financiamiento Clase A o un Financiamiento Clase B incluyendo para efectos de determinar (i) la asignación y aplicación de los Flujos respectivos, y (ii) la asignación de Gastos de Asesoría Independiente y Gastos de Financiamiento respectivos.

d) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración.

e) El Comité Técnico (i) designará, incluyendo el voto de la mayoría de los Miembros Independientes, al Valuador Independiente, y (ii) designará al Auditor Externo.

f) Vigilar el cumplimiento de lo establecido en los Documentos de Emisión.

g) Propondrá, a sugerencia del Administrador, las modificaciones que deban realizarse a los Documentos de Emisión.

h) Verificar el desempeño del Administrador.

i) Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de Financiamientos al Fideicomiso cumplan con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y leyes aplicables.

j) Solicitar al Administrador, aquella documentación e información que el Administrador se encuentre obligado a entregar al amparo de los Documentos de Emisión, el Contrato de Administración, y aquella otra documentación e información relacionada con el cumplimiento de las funciones del Comité Técnico.

k) Aprobar la contratación de Financiamientos al Fideicomiso y el otorgamiento de todo tipo de garantías exclusivamente para garantizar operaciones propias del Fideicomiso o de las Empresas Acreditadas.

l) Tendrá las demás facultades establecidas en términos de los Documentos de Emisión y el Contrato de Administración.

Los miembros del Comité Técnico son designados por aquellos Tenedores de los Certificados Bursátiles que sean propietarios de más del 10% (diez por ciento) del total de los Certificados Bursátiles emitidos. Su designación se realiza mediante una notificación al Fiduciario. A continuación, se muestra una tabla con la información más relevante de los miembros que componen el Comité Técnico del Fideicomiso:

Administrador	Miembro del Administrador	Sexo	Miembro Propietario / Suplente	Independencia	Fecha de Designación	Duración de Cargo	Empresa donde se esté colaborando como Ejecutivo Principal o miembro del Consejo de Administración, indicando si dichas empresas tienen algún tipo de relación con el Administrador	Grado máximo de estudios
Afore XXI Banorte	Rafael Trejo Rivera	Masculino	Propietario	Si	01/08/2018	Indefinida	Ninguna	Maestría
	David Antonio Gaytán Romero	Masculino	Suplente	Si	13/04/2023	Indefinida	Ninguna	Licenciatura
	Mariana Zubieta Galaviz	Femenino	Suplente	Si	13/04/2023	Indefinida	Ninguna	Licenciatura
Afore Pensionissste	Alejandro Aranda Jáuregui	Masculino	Propietario	Si	13/04/2023	Indefinida	Ninguna	Licenciatura
	Arturo Guerrero García	Masculino	Suplente	Si	13/04/2023	Indefinida	Ninguna	Licenciatura
	Norma Paulette Zúñiga	Femenino	Suplente	Si	13/04/2023	Indefinida	Ninguna	Licenciatura
	Amira Yolatl Monroy López	Femenino	Suplente	Si	13/04/2023	Indefinida	Ninguna	Licenciatura
	Daniel Eduardo Medina Silverio	Masculino	Suplente	Si	13/04/2023	Indefinida	Ninguna	Licenciatura
Administrador	Arturo José Saval Pérez	Masculino	Propietario	No	01/08/2018	Indefinida	Miembro del Consejo de Bolsa Institucional de Valores, Cox Energy América, Grupo Hotelero Santa Fe, Ignia, Nexxus Capital,	Cursó la carrera de ingeniería industrial

							Nexxus Iberia y Redwood Ventures. Miembro del Consejo Administración en Empresas Promovidas: Immuno Holding, Pumping Team Traxión,	
	Roberto Langenauer Neuman	Masculino	Propietario	No	01/08/2018	Indefinida	Miembro del Consejo de, Nexxus Capital y Nexxus Iberia. Miembro del Consejo Administración en Empresas Promovidas: Immuno Holding, Pumping Team Traxión,	Licenciatura
	Alejandro Gorozpe Bárbara	Masculino	Propietario	No	24/06/2019	Indefinida	Miembro Propietario del Consejo de: Nexxus Capital	Licenciatura
	Santiago Andrés Villalobos Steta	Masculino	Propietario	No	03/08/2020	Indefinida	Miembro del Consejo de Administración en: Cervecería Allende Miembro Propietario del Consejo de Administración en Empresas Promovidas: Pumping Team	Maestría
	Luis Antonio Ascencio Rubio	Masculino	Propietario	No	03/08/2020	Indefinida	Miembro Propietario del Consejo de Administración en Empresas Promovidas: Immunotec	Licenciatura
	Mikel Aranzabal Albafull	Masculino	Suplente	No	13/04/2023	Indefinida	Ninguna	Licenciatura
	Javier Barrera Gazcón	Masculino	Suplente	No	13/04/2023	Indefinida	Ninguna	Maestría

II. Integración y Funciones del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso

La integración del Administrador es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de Ingreso a Nexxus	Fecha de Nacimiento
Arturo José Saval Pérez	Socio Director Senior y Presidente del Consejo de Administración	1998	1958
Roberto Langenauer Neuman	Socio Director Senior y Director General	1996	1972
Alejandro Gorozpe Bárbara	Socio Director y Director de Administración y Finanzas	1999	1961
Santiago Andrés Villalobos Steta	Director	2010*	1985
Javier Barrera Gazcón	Director Legal	2021	1991
Mikel Aranzabal Alfafull	Vicepresidente	2017	1992

*Reingresó a Nexxus en 2019

Funciones del Administrador: De manera enunciativa, más no limitativa, las actividades del Administrador incluirán:

a) El Administrador deberá investigar, analizar y estructurar los financiamientos potenciales y tomar otras acciones requeridas con el fin, en su caso, de aprobar y concretar las oportunidades de financiamiento que considere convenientes. En el caso que alguna oportunidad de financiamiento deba aprobarse por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores deberá de entregar a los miembros de dicho Comité Técnico o Tenedores, previo a la celebración de la sesión o asamblea respectiva, un memorándum de inversión que deberá de contener al menos: (i) el análisis de mercado correspondiente a la Empresa Acreditada, (ii) la evaluación financiera de la Empresa Acreditada, (iii) los términos y condiciones generales del financiamiento propuesto, (iv) los riesgos que el Administrador considera relevantes respecto de la oportunidad de financiamiento (incluyendo riesgos operativos, legales, financieros, técnicos, medioambientales, sociales, entre otros), (v) si la oportunidad de financiamiento representa un conflicto de interés o constituye una operación con partes relacionadas, (vi) el retorno preliminarmente estimado del financiamiento (en el entendido que lo anterior no generará responsabilidad alguna del Administrador y no constituye garantía de rendimiento de ningún tipo), y (vii) la identidad de cualquier co-inversionista que se pretende participe en el financiamiento y la proporción de su participación.

b) En caso de que una oportunidad implique un financiamiento igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, la propuesta deberá ser presentada por el Administrador al Comité Técnico, a fin de que emita su aprobación o rechazo.

c) La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar las oportunidades de financiamiento que pretendan realizarse exclusivamente cuando dichos financiamientos representen (i) el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, o (ii) el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso que pretendan realizarse con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (A) aquellas relacionadas con las Empresas Acreditadas, el Fideicomitente o el Administrador o bien (B) que representen un conflicto de interés.

d) En el caso de oportunidades de financiamiento que impliquen montos inferiores al 5% del Patrimonio del Fideicomiso no será necesario obtener aprobación alguna del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores. En dicho caso el Administrador deberá notificar al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico el otorgamiento del Financiamiento de que se trate.

e) El Comité Técnico determinará si un Financiamiento otorgado por el Fideicomiso debe considerarse un Financiamiento Clase A o un Financiamiento Clase B incluyendo para efectos de determinar (i) la asignación y aplicación de los Flujos respectivos, y (ii) la asignación de Gastos de Asesoría Independiente y Gastos de Financiamiento respectivos.

f) El Administrador se encargará de gestionar el otorgamiento de los Financiamientos, mediante la suscripción, en nombre y por cuenta del Fideicomiso, de todos los Documentos de Financiamiento y demás actos y gestiones necesarios.

g) Cuando se detecte un posible conflicto de interés, el Administrador o cualquier miembro del Comité Técnico someterá dicha situación y el potencial financiamiento de que se trate a la consideración de la Asamblea de Tenedores junto con aquella evidencia que acredite el mencionado conflicto.

h) Administrar los Financiamientos.

i) Gestionar los Financiamientos, Pagos o Liquidaciones y el otorgamiento de Financiamientos Futuros.

j) Designará a las Personas que representarán al Fideicomiso en relación con cualquier Financiamiento o Pago o Liquidación y frente a las Empresas Acreditadas y a las Personas que representarán al Fideicomiso en relación con cualquier Vehículo Intermedio, e instruirá a dichas Personas por lo que hace al ejercicio de cualesquiera derechos que correspondan al Fideicomiso al respecto.

k) Nombrar a miembros del Comité Técnico y participar, de dicha forma, en la toma de decisiones del mencionado órgano.

l) Contratar servicios de abogados, contadores, intermediarios, valuadores y otros asesores que considere necesario o conveniente.

m) Llevar los registros contables de los Financiamientos y de los Pagos o Liquidaciones y proporcionar dicha información de manera trimestral al Fiduciario.

n) Preparar y entregar al Fiduciario para su inclusión en el informe anual del Fidecomiso los Comentarios de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Fideicomiso y Financiamientos.

o) Preparar y entregar al Fiduciario aquella información y/o documentación que el Administrador se haya obligado a proporcionar conforme al Contrato de Fideicomiso.

p) Preparar y entregar al Comité Técnico y al Representante Común la información y/o documentación que los miembros del Comité Técnico o el Representante Común razonablemente soliciten.

q) Preparar y entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral de desempeño de sus funciones.

r) Preparar y entregar al Fiduciario la información que sea necesaria a fin de que éste último dé cumplimiento a las disposiciones de cualquier ley, reglamento o norma aplicable.

s) Instruir al Fiduciario para realizar Emisiones Iniciales y Llamadas de Capital.

t) Notificar al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico, cada vez que el precio de cierre en la Bolsa de Valores de los Certificados disminuya en más de 5% respecto del precio promedio de dichos Certificados, incluyendo, de conocerlas, las razones de dicha disminución.

Otorgamiento de Poderes: El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellos individuos designados por el Administrador un poder para actuar como representante legal del Fiduciario.

Por otro lado, el Administrador cuenta con un código de ética que establece los lineamientos mínimos con los que todos colaboradores de Nexxus Capital deben cumplir.

Los principales lineamientos que deben de cumplir son:

-Cumplir con las disposiciones legales aplicables, de manera enunciativa, más no limitativa, la Ley del Mercado de Valores;

-No utilizar las herramientas de trabajo para realizar actividades que no sean estrictamente necesarias en el desempeño de su trabajo;
-No incentivar inversiones o la contratación de persona alguna en las que se tengan un interés, directo o indirecto, o bien se obtenga un beneficio de cualquier índole;
-No publicar o divulgar información confidencial o privilegiada de las empresas promovidas;
-Mantener la información que tengan a su alcance con motivo de su actividad profesional con Nexxus Capital como confidencial y a no revelar ni permitir que se revele a tercero alguno la Información Confidencial, salvo que medie autorización de un socio director de Nexxus Capital y dicha revelación se realice a fin de llevar a cabo actividades propias de Nexxus Capital;
-Utilizar el mayor grado de cuidado a fin de salvaguardar la información confidencial;
-Abstenerse por sí, o indirectamente por conducto de terceros, de utilizar la Información Confidencial con el propósito de obtener un beneficio económico o de otra naturaleza, para fines distintos a las actividades para los que fueron obtenidos por Nexxus Capital, entre otros.

III. Parentesco

Se informa que ningún miembro del Comité Técnico ni del Administrador tienen un parentesco, entre sí, por consanguinidad o afinidad de ningún grado, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios.

IV. Percepciones

Durante el año que finalizó el 31 de diciembre de 2024 la Fideicomitente no realizó compensación alguna a ningún miembro del Comité Técnico. No obstante lo anterior, los miembros del Administrador perciben un salario por el desempeño de sus labores como colaboradores del mismo. De igual modo, cabe mencionar, que el Fideicomitente no cuenta con ningún plan de pensiones, retiro o similares.

Por cuanto a los miembros del Consejo de Administración de la Fideicomitente, de conformidad con los Estatutos Sociales de la misma, éstos recibirán la remuneración que para cada ejercicio social determine la asamblea general ordinaria de accionistas correspondiente. Hasta la fecha la asamblea ordinaria de accionistas no ha determinado remuneración alguna para los consejeros.

Se informa que ninguna empresa, gobierno extranjero, o cualquier otra persona puede imponer, directa o indirectamente, las decisiones en las asambleas generales de tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la emisora,

Adicionalmente, es importante mencionar que no existe ningún compromiso que pudiera significar un cambio en las decisiones tomadas por la Asamblea General de Tenedores o en el Fideicomiso.

V. Consejeros y facultades de la Fideicomitente

El Consejo de Administración de la Fideicomitente, se compone actualmente de 3 (tres) consejeros propietarios (no se cuenta con consejeros suplentes). Sus funciones así como su funcionamiento y facultades son establecidas en el artículo vigésimo tercero de los estatutos sociales.

El Consejo de Administración se elige por la asamblea general ordinaria de accionistas.

Los miembros del Consejo de Administración no requieren ser accionistas y se mantienen en ejercicio de sus funciones hasta en tanto sus sucesores hayan sido elegidos y hayan tomado posesión de sus cargos. A continuación se presenta la información relativa a los consejeros actuales de la Fideicomitente:

Consejero
Arturo José Saval Pérez
Roberto Langenauer Neuman
Alejandro Gorozpe Bárbara

A continuación, se presentan breves descripciones biográficas de los consejeros de la Fideicomitente arriba listados:

Arturo José Saval (n.1958). Socio Director Senior y Presidente del Consejo de Administración

Arturo es Presidente y Socio Director de Nexxus. Durante más de dos décadas, Arturo ha ayudado a Nexxus a convertirse en una firma líder de capital y deuda privada de crecimiento en México y España. Cuenta con amplia experiencia en el sector de capital privado y banca de inversión, habiendo participado en numerosas transacciones de deuda y capital tanto privadas como públicas, así como en múltiples proyectos de asesoría. Antes de Nexxus, ocupó cargos ejecutivos en Grupo Santander México, Grupo GBM, Interacciones y Grupo Serfin. Arturo también se desempeñó como Presidente del Consejo de Administración de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) y formó parte del Consejo de Administración de la Asociación Latinoamericana de Capital Privado y Capital de Riesgo (LAVCA).

Realizó estudios de Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana, y cursó diversos programas de especialización. Frecuentemente es orador en foros de la industria nacionales e internacionales.

Roberto Langenauer Neuman (n. 1972). Socio Director Senior y Director General

Roberto es el Director General y Socio Director Senior de Nexxus. Ha participado en el cierre de todos los ciclos de inversión de la firma desde 1996 y tiene una amplia experiencia en todos los sectores en donde Nexxus ha invertido. Ha sido parte importante en la inversión, administración y desinversión de varias empresas promovidas incluyendo Homex, Sport World, Crédito Real, Grupo Hotelero Santa Fe, Maak Holding, AN Global, PIESA (ZKC), entre otras. Antes de unirse a Nexxus, Roberto trabajó varios años en una empresa familiar del sector manufacturero.

Alejandro Gorozpe Bárbara (n. 1961). Socio Director y Director de Finanzas y Administración.

Alejandro supervisa la contabilidad, reportes financieros y asesoría fiscal en apoyo a las empresas promovidas. Antes de unirse a Nexxus en 1999, Alejandro se desempeñó como consultor fiscal en PWC y trabajó para una empresa familiar del sector textil. Alejandro es licenciado en Contaduría por la Universidad Iberoamericana.

Para el ejercicio de sus funciones, el Consejo de Administración de la Fideicomitente cuenta, de conformidad con el artículo vigésimo quinto de los Estatutos Sociales, con los siguientes poderes y facultades:

A) Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultadles generales y aún las especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley;

B) Poder general para actos de administración;

C) Poder general para actos de dominio,

D) Poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito;

E) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, de inversión y de otro tipo;

F) Facultad para conferir poderes generales o especiales;

G) Facultad para convocar a asambleas generales ordinarias y extraordinarias de accionistas, así como a asambleas especiales de accionistas;

H) Facultad para ejecutar las resoluciones que adopten cualesquier asambleas de accionistas de la sociedad;

I) En general, llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes para cumplir con el objeto social de la sociedad.

VI. Funcionarios y Directores

La siguiente tabla muestra a los principales funcionarios y directores de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.:

Nombre	Cargo	Fecha de Ingreso a Nexxus	Fecha de Nacimiento
Arturo José Saval Pérez	Socio Director Senior y Presidente del Consejo de Administración	1998	1958
Roberto Langenauer Neuman	Socio Director Senior y Director General	1996	1972
Alejandro Gorozpe Bárbara	Socio Director y Director de Administración y Finanzas	1999	1961
Santiago Andrés Villalobos Steta	Director	2010*	1985
Javier Barrera Gazcón	Director Legal	2021	1991
Mikel Aranzabal Albafull	Vicepresidente	2017	1992

*Reingresó a Nexxus en 2019.

A continuación, se presentan breves descripciones biográficas de los funcionarios de la Fideicomitente arriba listados, con la excepción de la correspondiente a las de los señores Arturo José Saval Pérez, Roberto Langenauer Neuman y Alejandro Gorozpe Bárbara, las cuales ya aparecen en la sección inmediata anterior referente a consejeros:

Santiago Andrés Villalobos Steta (n. 1985). Director
Santiago se enfoca en las inversiones de crecimiento de Nexxus en México y brinda apoyo a Nexxus Iberia. Antes de unirse a Nexxus en 2019, Santiago cofundó Tera Capital, un fondo de búsqueda basada en México. Previamente, fue analista de Equity Research en UBS, en el grupo de LatAm en la Ciudad de México. Santiago cuenta con un MBA por Chicago Booth School of Business y una licenciatura en Ingeniería Química por la Universidad Iberoamericana, donde también se desempeñó como profesor.

Javier Barrera Gazcón (n. 1991) Director Legal
Javier es el Director Legal del fondo en México. Antes de unirse a Nexxus en 2021, Javier trabajó durante 9 años en Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., enfocado en asuntos de mercados de capitales, fusiones y adquisiciones y financiamientos. Javier recibió su título de licenciado en derecho en 2014 por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en derecho de la Universidad de Columbia. Javier también trabajó como asociado internacional en la oficina de Nueva York de Proskauer Rose LLP.

Mikel Aranzabal Albafull (n. 1992). Vicepresidente
Mikel se enfoca en el desarrollo de compañías del portafolio del fondo en México y se desempeña como miembro de juntas y comités de ciertas compañías del portafolio. Antes de unirse a Nexxus en 2017, Mikel fue responsable de la planificación financiera de Taco Holding, una empresa del portafolio de Nexxus. Mikel cuenta con una licenciatura en Finanzas por la Universidad Iberoamericana.

VII. Plan de Acciones

A la fecha del presente Reporte Anual, la Fideicomitente, no cuenta con ningún plan de suscripción de acciones para sus ejecutivos

VIII. Accionistas Principales

Al 31 de diciembre de 2024, los accionistas de Fideicomitente, son los siguientes y en la proporción que se indica:

Accionista	Capital

	Clase I	Clase II	Total
Nexxus Capital, S.C.	9,999	100,000	109,999
Corporativo NC, S.A. de C.V.	1	-	1
Total	**10,000**	**100,000**	**110,000**

IX. Comités que auxilian al Consejo de Administración en sus funciones:

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomitente no cuenta con ningún comité que auxilie al Consejo de Administración en sus funciones.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Gaytan Romero David Antonio	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2023-04-13	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2 años	
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	

Guerrero García Arturo	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2023-04-13	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico

Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2 años	
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	

Paulette Zuñiga Norma	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2023-04-13	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2 años	
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	

Monroy López Amira Yolatl	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2023-04-13	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2 años	
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	

Trejo Rivera Rafael

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2018-08-01	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
7 años	
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.	

Zubieta Galaviz Mariana	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2023-04-13	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2 años	
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	

Aranda Jauregui Alejandro	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2023-04-13	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**

2 años	
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	

Medina Silverio Daniel Eduardo	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2023-04-13	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2 años	
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	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Aranzabal Albafull Mikel	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
No Aplica	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2023-04-13	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2 años	
Información adicional	
Subdirector en Nexxus Capital, no particpa en ningun consejo de Administración. No hay parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, con ningún miembro independiente del Comité Técnico.	

Langenauer Neuman Roberto

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2018-08-01	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
7 años	
Información adicional	
Director General de Nexxus Capital. Roberto particpa en los Consejos de Administración de Nexxus Capital y de la Empresa Promovida 4, la Empresa Promovida 5 y la Empresa Promovida 6. No hay parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, con ningún miembro independiente del Comité Técnico.	

Ascencio Rubio Luis Antonio	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
No Aplica	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2020-08-03	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
5 años	
Información adicional	
Directivo en Nexxus Capital. Luis particpa en el consejo de Administración de Immunotec. No hay parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, con ningún miembro independiente del Comité Técnico.	

Saval Pérez Arturo	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
No Aplica	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2018-08-01	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
7 años	

Información adicional
Presidente y Socio de Nexxus Capital. Arturo particpa en los Consejos de Administración de Nexxus Capital y de la Empresa Promovida 4, la Empresa Promovida 5 y la Empresa Promovida 6. Participas en otros consejos de Administración que no esán relacionados con el Administrador. No hay parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, con ningún miembro independiente del Comité Técnico.

Villalibos Steta Santiago	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
No Aplica	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2020-08-03	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
5 años	
Información adicional	
Directivo en Nexxus Capital, Santiago particpa en el Consejos de Administración de las Empresas Promovidas 5. No hay parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, con ningún miembro independiente del Comité Técnico.	

Barrera Gazcón Javier	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
No Aplica	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2023-04-13	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2 años	
Información adicional	
Directivo en Nexxus Capital, no particpa en ningun consejo de Administración. No hay parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, con ningún miembro independiente del Comité Técnico.	

Gorozpe Bárbara Alejandro	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
No Aplica	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**

2019-06-24	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
6 años	
Información adicional	
Directivo en Nexxus Capital. Alejandro particpa ene l consejo de Administración de Nexxus Capital. No hay parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, con ningún miembro independiente del Comité Técnico.	

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	100
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	80
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	20
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	SI

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

Nexxus cuenta con una política de inclusión laboral en la cual impulsa el desarrollo de todos sus colaboradores, ya sean hombres o mujeres, sin distinción alguna. Nexxus tiene muy claro que el éxito de la organización depende de la integración de las habilidades de las mujeres y los hombres en el área laboral.

La política de contratación de Nexxus se realiza de forma general sin dirigirla directamente a determinadas personas. Una vez concluidos los procesos de selección, entre los cuales se encuentran, exámenes y entrevistas, se selecciona a la candidata o candidato que cuente con las mejores aptitudes para realizar el empleo, sin distinción de género.

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

No aplica No aplica No aplica	
Tipo de Subcomité al que pertenece	No aplica

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2025-04-10	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
No aplica	No Aplica
Información adicional	

No Independientes [Miembro]

No aplica No aplica No aplica	
Tipo de Subcomité al que pertenece	No aplica
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2025-04-10	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
No aplica	No Aplica
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

I. Estatutos Sociales

A continuación se presenta un extracto de los estatutos sociales de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., según los mismos constan en la escritura pública número 115,480 otorgadas ante la fe del Lic. José Visoso del Valle, titular de la Notaría Pública número 92 de la Ciudad de México, de fecha 8 de enero de 2016.

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. es una sociedad totalmente controlada por Nexxus.

II. Objeto Social

El objeto social Fideicomitente incluye, entre otros, lo siguiente:

a. Prestar servicios profesionales de administración, asesoría y consultoría a personas físicas o morales (incluyendo fideicomisos), en cualquier rama o actividad, principalmente en materia administrativa, financiera, económica, contable, de comercio internacional, valuación, inversión, organizacional, operativa y mercadotecnia.

b. Prestar servicios de búsqueda e identificación de empresas con potencial de desarrollo financiero que requieran inversión.

c. La organización de sociedades e inversiones, incluyendo la negociación de cualesquier operación, convenio o contrato conducentes o necesarios para el cumplimiento del objeto social.

d. Adquirir, administrar, enajenar, ceder, gravar y en general negociar con todo tipo de valores o partes sociales de otras sociedades civiles o mercantiles, así como promover, constituir o administrar toda clase de sociedades civiles o mercantiles.

e. Celebrar y suscribir toda clase de actos, contratos y convenios y realizar cualquier otro tipo de actos que sean convenientes o necesarios para la realización del objeto social, dentro del territorio nacional y en el extranjero.

III. Capital Social y Acciones

El capital social de la Fideicomitente es variable. El capital social mínimo se encuentra dividido en 10,000 acciones, mismas que son propiedad de Nexxus y de una de sus Afiliadas.

IV. Asamblea de Accionistas

Las asambleas de accionistas serán ordinarias y extraordinarias. Son asambleas ordinarias las convocadas a tratar cualquier asunto que no sea de los que corresponden a las asambleas extraordinarias según adelante se prevé.

Las convocatorias se harán previa resolución del consejo de administración, por solicitud del presidente del mismo o por cualesquiera dos consejeros. Se podrá celebrar una asamblea de accionistas la cual será válida sin el requisito de previa convocatoria, cuando al momento de la votación estén representadas la totalidad de las acciones.

Las resoluciones tomadas fuera de reuniones de asambleas accionistas, por unanimidad de votos de los accionistas que representen la totalidad de las acciones (con derecho a voto) correspondientes al capital social suscrito y pagado tendrán, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en asambleas generales de accionistas, siempre y cuando las respectivas resoluciones fueren confirmadas por escrito por todos los respectivos accionistas de la propia sociedad.

V. Administración de la Fideicomitente

La dirección y administración de los negocios sociales estará confiada a un consejo de administración, según sea determinado por la asamblea general ordinaria de accionistas.

El consejo de administración se reunirá en sesión ordinaria de acuerdo con el calendario de reuniones que el propio consejo determine; y en sesión extraordinaria cuando quiera que sea convocado por su presidente, por la persona que lo sustituya, por el secretario del consejo o por cualquiera dos de los consejeros o el comisario.

Las resoluciones tomadas fuera de sesión de consejo de administración, por unanimidad de votos de la totalidad de los consejeros propietarios (o de sus respectivos suplentes) integrantes del propio consejo de administración tendrán, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión de consejo de administración de dicha sociedad, siempre y cuando las respectivas resoluciones fueren confirmadas por escrito por todos los consejeros propietarios (o sus respectivos suplentes) integrantes del consejo de administración.

El quórum será válido cuando esté presente cuando menos el cincuenta y uno por ciento de los consejeros propietarios (o sus respectivos suplentes).

En las sesiones del consejo de administración cada consejero tendrá derecho a un voto y las decisiones del consejo se tomarán, por regla general, por cuando menos el cincuenta y uno por ciento de votos de los consejeros presentes.

Dentro de los estatutos de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., no existen cláusulas estatutarias o acuerdos entre accionistas que limiten o restrinjan a la administración de la sociedad o a sus accionistas.

VI. Estructura de Poderes

Conforme a la estructura de poderes vigente, se requiere de la firma conjunta de cualesquiera dos de los Socios Directores de Nexxus para (i) ejecutar actos de dominio, (ii) suscribir títulos de crédito; (iii) celebrar actos de administración, (iv) pleitos y cobranza, (v) abrir, operar o cancelar cuentas bancarias y de inversión; así como (iv) otorgar poderes en términos de los cuales se otorguen facultades similares a las referidos en el presente párrafo.

La información antes presentada, se incluye en el presente Reporte Anual tomando en cuenta las características principales de una sociedad anónima de capital variable. Asimismo, se señala que, salvo por lo anteriormente señalado, la Fideicomitente, a la fecha del presente Reporte Anual, no ha sufrido modificaciones en sus estatutos sociales, que pudieran ser de interés de los Tenedores.

VII. Información Adicional

Dentro de los estatutos sociales de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. ésta no cuenta con algún convenio que tenga por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio de control en dicha sociedad.

Asimismo, no existe fideicomiso o algún otro mecanismo, en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.

VIII. Modificación a los Estatutos Sociales

A la fecha del presente Reporte Anual, no se han modificado los estatuts sociales de la Fideicomitente.

IX. Otros Convenios

A la fecha del presente Reporte Anual, Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., no ha celebrado convenios entre accionistas, convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la Fideicomitente, así como ningún otro convenio, contrato o acuerdo de los que se señalan en el artículo 16, fracción VI de la LMV.

De igual forma, informamos que la Fideicomitente no cuenta con ningún fideicomiso o cualquier otro mecanismo en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones representativas de su capital social.

Adicionalmente, es importante considerar que las acciones del Fideicomitente no están inscritas en el RNV.

Auditores externos de la fideicomitente:

A la fecha del presente Reporte Anual, el auditor externo de la Fideicomitente es Mancera, S.C. integrante de Ernst & Young Global Limited.

El auditor externo de la Fideicomitente no presta servicio adicional alguno al Fideicomiso ni al Fideicomitente ni tampoco ha emitido opinión alguna (i) con salvedades, (ii) negativa o bien (iii) que se hubiere abstenido de emitir alguna acerca de los estados financieros auditados de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.

De igual forma, el auditor externo de la Fideicomitente no reúne ni se ubica en los supuestos del artículo 83, fracción VII, incisos b), c), f) y h), así como la fracción X de las Disposiciones, por lo que se considera como un auditor independiente para todos los efectos a que haya lugar. La selección del auditor externo del Fideicomitente se basa primordialmente en la experiencia y confianza que ha transmitido a los consejeros de la Fideicomitente.

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

A la fecha del presente Reporte Anual, la Fideicomitente, el Administrador, ni sus Afiliadas han celebrado algún tipo de operación con otras partes del Fideicomiso que pudieren generar un conflicto de interés.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA DEL FIDEICOMISO

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a la Circular Única de Emisoras para Compañías y otros participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 8 de septiembre del 2011.

A continuación, se presentan los estados financieros correspondientes al ejercicio 2024, 2023 y 2022, la preparación de los estados financieros se realizó de acuerdo con las NIIF, las cuales requieren del uso de ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones del valor razonable se hacen en un punto específico en el tiempo, basado en las condiciones del mercado e información sobre el instrumento financiero. Los resultados actuales podrían diferir de esas estimaciones.

Estado de Situación Financiera	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	84,846,155	673,588,574	99,693,966
Préstamos por cobrar	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados	737,681	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversión en acciones	-	-	39,893,386
Activos Totales	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	32,833,946	30,661,975	39,970,922
Intereses cobrados por anticipado	-	7,394,804	-
Otras cuentas por Pagar	987,429	989,367	1,876,756
Contribuciones por pagar	983,861	1,541,139	2,602,214
Activos netos atribuibles al Fideicomiso	2,230,594,850	3,283,972,546	2,730,804,026
Total pasivo y patrimonio del Fideicomiso	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**

Estado de Resultados	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos:			
Ingresos por intereses de inversiones	67,859,913	51,707,326	5,090,496
Ingresos por préstamos	329,805,666	339,209,184	272,358,758
Ingresos por venta de acciones permanentes	-	28,489,188	-
Otros ingresos	4,978	4,548,955	842,151
Total ingresos	397,670,557	423,954,653	278,291,405

Egresos:			
Comisión de administración	23,579,699	22,946,851	35,543,789
Gastos por préstamos	4,651,035	3,767,680	5,716,239
Gastos de operación	19,047,798	24,924,224	26,412,956
Total de gastos operativos	47,278,532	51,638,755	67,672,984
Resultado antes de impuesto a la utilidad	350,392,025	372,315,898	210,618,421
Impuesto a la utilidad causado	-	(2,927,872)	(1,821,061)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	350,377,982	369,379,319	208,789,702
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	14,043	8,707	7,658
	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Otros resultados integrales:			
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable	(173,769,721)	41,573,240	54,260,290
Incremento integral en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650

Estado de flujos de efectivo	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Actividades de operación:			
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidados	350,392,025	372,315,898	210,618,421
Intereses a favor	(329,805,666)	(339,209,184)	(242,182,062)
Actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo	4,651,035	3,767,680	5,716,239
Subtotal	25,237,394	36,874,394	(25,847,402)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	-	39,893,386	(10,399,987)
Préstamos y cuentas por cobrar	301,361,989	46,328,836	(493,142,805)
Otras cuentas por cobrar	(4,995,977)	(19,572,587)	(5,098,779)

Pagos anticipados	281,593	(487,700)	(193,206)
Impuestos por pagar, neto	-	(2,927,872)	(1,821,061)
Cuentas por pagar	(1,939)	(7,642,366)	8,627,182
Intereses cobrados de prestamos	329,805,666	339,209,184	242,182,062
Intereses cobrados por anticipado	(7,394,803)	7,394,804	-
Impuesto a la utilidad pagado	(557,278)	(1,061,075)	(1,717,973)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	618,499,251	401,134,610	(287,411,969)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de certificados bursátiles fiduciarios		142,207,253	822,803,066
Distribución a Tenedores y fideicomitentes	-	-	(510,000,000)
Dividendos pagados	(1,230,000,000)	-	-
Partes relacionadas por pagar	2,171,971	(2,553,969)	(7,352,940)
Intereses pagados de préstamos recibidos	(4,651,035)	(3,767,680)	(5,716,239)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(1,232,479,064)	135,885,604	299,733,887
Aumento (disminución), neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(588,742,419)	573,894,608	12,321,918
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al inicio del año	673,588,574	99,693,966	87,372,048
Al final del año	84,846,155	673,588,574	99,693,966

Balance y resultados del fideicomiso:

Estado de Situación Financiera	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	84,846,155	673,588,574	99,693,966
Préstamos por cobrar	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados	737,681	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversión en acciones	-	-	39,893,386
Activos Totales	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	32,833,946	30,661,975	39,970,922
Intereses cobrados por anticipado	-	7,394,804	-
Otras cuentas por Pagar	987,429	989,367	1,876,756
Contribuciones por pagar	983,861	1,541,139	2,602,214
Activos netos atribuibles al Fideicomiso	230,594,850	3,283,972,546	2,730,804,026

Total pasivo y patrimonio del Fideicomiso	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**

Estado de Resultados	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos:			
Ingresos por intereses de inversiones	67,859,913	51,707,326	5,090,496
Ingresos por préstamos	329,805,666	339,209,184	272,358,758
Ingresos por venta de acciones permanentes	-	28,489,188	-
Otros ingresos	4,978	4,548,955	842,151
Total ingresos	397,670,557	423,954,653	278,291,405
Egresos:			
Comisión de administración	23,579,699	22,946,851	35,543,789
Gastos por préstamos	4,651,035	3,767,680	5,716,239
Gastos de operación	19,047,798	24,924,224	26,412,956
Total de gastos operativos	47,278,532	51,638,755	67,672,984
Resultado antes de impuesto a la utilidad	350,392,025	372,315,898	210,618,421
Impuesto a la utilidad causado	-	(2,927,872)	(1,821,061)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	350,377,982	369,379,319	208,789,702
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	14,043	8,707	7,658
	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Otros resultados integrales:			
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable	(173,769,721)	41,573,240	54,260,290
Incremento integral en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650

Gastos ordinarios de operación	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos profesionales			
Auditoria Externa	792,856	1,037,000	1,700,362
Valuadores	1,054,607	981,428	822,030
Precios de Transferencia	130,595	124,400	225,000
Servicios legales	3,541,328	6,455,623	6,183,297

Servicios de asesoría fiscal	-	60,000	-
Servicios de asesoría contable	-	-	-
Oficialía de cumplimiento	188,811	188,979	189,816
Consultoría en análisis de riesgo	1,500,000	1,387,800	1,219,500
Representación común	424,039	439,679	424,252
Fiduciario	942,877	550,000	647,020
BIVA	468,417	484,507	390,700
CNBV	538,306	419,797	483,729
Costo operativo de factoraje financiero	-	20,000	2,086,930
Otros gastos			
Impuesto al valor agregado no acreditable de gastos	5,701,435	7,854,297	9,122,964
Impuestos federales	2,399	36,987	472,283
Impuestos y derechos	2,116	-	-
Comisiones bancarias	6,141	6,175	5,548
Licencias de software	3,320,635	579,966	274,211
Otros	367,276	4,099,985	2,016,396
Consultas en buró de crédito	65,960	71,220	58,646
Seguros	-	126,381	90,272
Gastos ordinarios de operación	**19,047,798**	**24,924,224**	**26,412,956**

Origen y aplicación de recursos:

Monto Disponible para Inversiones y Gastos	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Monto de la Emisión Inicial (A)	690,000,000	690,000,000	690,000,000
Primera emisión inicial subsecuente	477,965,000	477,965,000	477,965,000
Segunda emisión inicial subsecuente	279,980,000	279,980,000	279,980,000
Tercera emisión inicial subsecuente	642,171,250	642,171,250	642,171,250
Cuarta emisión inicial subsecuente	68,594,375	68,594,375	68,594,375
Quinta emisión inicial subsecuente	123,497,188	123,497,188	123,497,188
Sexta emisión inicial subsecuente	631,998,594	631,998,594	631,998,594
Séptima emisión inicial subsecuente	142,599,453	142,599,453	-
Reserva para Gastos de Asesoría Independiente (B)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Monto Disponible para Inversiones y Gastos a la fecha de la última Emisión (C=A-B)	**3,048,855,831**	**3,049,638,975**	**2,907,717,553**
Préstamos de partes relacionadas (D)	87,810,739	75,330,739	66,910,739
Intereses y comisiones pagados a partes relacionadas	64,529,895	55,135,755	39,498,401
Intereses a favor en la Cuenta de Inversiones a partir de la Emisión Inicial (E)	182,337,295	115,298,515	64,124,470
Ingresos por intereses, principal y comisión por apertura de financiamiento (F)	4,117,732,864	2,963,734,343	1,933,573,822
Gastos de Emisión Inicial (G)	49,559,705	49,559,705	49,167,505
Gastos de Inversión y Gastos de Mantenimiento (H)	384,903,845	305,442,664	260,364,350
Financiamientos en Empresas Promovidas (I)	4,964,896,496	4,461,492,096	3,887,660,896

Distribuciones a Tenedores (J)	1,866,000,000	636,000,000	636,000,000
Otras cuentas por cobrar (K)	29,950,663	29,950,663	6,430,319
Monto Disponible para Inversiones y Gastos (L=C+D+E+F-G-H-I-K-J)	**76,896,126**	**666,421,689**	**93,205,113**

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo:

Cuenta General	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,189	456,048,666	61,222,476
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-
Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562
Préstamos por cobrar (H)	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados (I)	737,681	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (J)	-	-	-
Otras cuentas por cobrar (K)	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor (L)	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversiones en acciones (M)	-	-	39,893,386
Acreedores y otras cuentas por pagar (N)	34,805,236	33,192,481	44,449,892
Intereses cobrados por anticipado (O)	-	7,394,804	-
Total Patrimonio del Fideicomiso (P = A + B + C + D + E + F + G + H + I + J + K - L - M)	**2,230,594,850**	**3,283,972,546**	**2,730,804,026**

Tipo de Activo	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,189	456,048,666	61,222,476
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-
Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562
Préstamos por cobrar (H)	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados (I)	737,681	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (J)	-	-	-

Otras cuentas por cobrar (K)	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor (L)	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversiones en acciones (M)	-	-	39,893,386
Total de activo (N=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M)	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**

Índices y razones financieras:

El aumento en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe a los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas.

La disminución en la Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe principalmente a cinco factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas, a 2) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos mismos que serán usados en los financiamientos complementarios permitidos, 3) al incremento del préstamo de un acreditado según su línea de crédito, 4) a la colocación de dos nuevos créditos, a 4) las distribuciones a Tenedores hechas en el ejercicio, y a 5)los gastos de mantenimiento y a la comisión por administración.

La disminución en la Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe principalmente a seis factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas 2) al incremento del préstamo de un acreditado según su línea de crédito, a 3) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos mismos que serán usados en los financiamientos complementarios permitidos, a 4) la liquidación de un crédito y a 5) las distribuciones a Tenedores hechas en el ejercicio y a 6) gastos de administración y mantenimiento.

La disminución a la Cuenta General en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe a dos factores a 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas y 2) a gastos de mantenimiento.

La disminución de la Cuenta de Distribución de Financiamientos en 2024 con respecto a 2023 se debe a dos factores, y 2 a la distribución a Tenedores.

La disminución en la cuenta de efectivo en 2024 con respecto a 2023 se debe a la inversión de los recursos que quedan depositados en el último día del ejercicio fiscal.

La disminución en la cuenta de préstamos por cobrar en el 2024 con respecto a 2023 es resultado de un mayor volumen de amortizaciones y liquidaciones por encima de nuevas colocaciones en el portafolio.

El aumento en la cuenta de impuestos a favor en 2024 con respecto a 2023 se debe principalmente al saldo a favor derivado del cálculo anual del impuesto sobre la renta del ejercicio fiscal 2024.

El aumento en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe a los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas.

El aumento en la Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe principalmente a cuatro factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas, a 2) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos, 3) a la liquidación de dos créditos en el mes de junio y julio, mismos que serán usados en los financiamientos comprometidos como revolvencia permitida del fideicomiso y a 4) la colocación de dos nuevos créditos.

El aumento en la Cuenta e Financiamientos y Gastos Clase B en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe principalmente a cuatro factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas 2) a la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mes de marzo, a 3) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos mismos que

serán usados en los financiamientos complementarios permitidos, a 4) incrementos a los préstamos de los acreditados según su línea de crédito.

El aumento a la Cuenta General en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe a dos factores a 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas y 2) a la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mes de marzo y a la utilización de esos flujos para el incremento a los préstamos de los acreditados según su línea de crédito.

El aumento de la Cuenta de Distribución de Financiamientos en 2023 con respecto a 2022 se debe a los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas.

La disminución en la cuenta de préstamos por cobrar en el 2023 con respecto a 2022 es resultado de un mayor volumen de amortizaciones por encima de nuevas colocaciones en el portafolio.

El incremento en otras cuentas por cobrar en el 2023 con respecto a 2022 se debe a los flujos pendientes de cobro de la venta de las inversiones en acciones permanentes.

La disminución en la cuenta de impuestos a favor en 2023 con respecto a 2022 se debe principalmente a el acreditamiento del saldo a favor contra los pagos provisionales del impuesto sobre la renta que se hacen durante el ejercicio.

La disminución en la cuenta de inversiones en acciones en 2023 con respecto a 2022 se debe principalmente a la venta de la inversión en acciones.

A continuación, se encuentran algunas razones financieras del Fideicomiso:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activo Circulante (A)	2,265,400,086	3,324,559,831
Pasivo Circulante (B)	34,805,236	40,587,285
Razón Circulante (A / B)	**65.09**	**81.91**

El Fideicomiso muestra un sólido índice de liquidez en el periodo reportado.

Adicionalmente, desde la Fecha de Emisión Inicial al cierre del periodo reportado el Fideicomiso no ha celebrado ningún contrato de financiamiento ni cuenta con líneas de crédito u otras obligaciones de pago de deuda con costo.

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Total Pasivo (A)	34,805,236	40,587,285
Total Activo (B)	2,265,400,086	3,324,559,831
Endeudamiento (A / B)	**0.015**	**0.012**

El Fideicomiso no cuenta con deuda con costo.

En términos de las “Disposiciones De Carácter General Aplicables A Las Emisoras De Valores Y A Otros Participantes Del Mercado De Valores” y particularmente respecto de su Anexo “AA”, se informa que a la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no cuenta con créditos, préstamos, financiamientos o deuda bursátil, por lo que el nivel de endeudamiento o apalancamiento del Fideicomiso es de 0.00 (cero), por lo que la información descrita en dicho Anexo AA no será reflejada en el presente Reporte Anual.

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Patrimonio (A)	2,230,594,850	3,283,972,546
Activo (B)	2,265,400,086	3,324,559,831
Índice de Capitalización (A / B)	**0.98**	**0.99**

El Fideicomiso muestra una alta capitalización con respecto a sus activos.

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos Líquidos (A)	84,846,155	673,588,574
Utilidad Operativa Intereses (B)	-	-
Líneas de Crédito Revolventes Vigentes (C)	-	-
Amortizaciones derivadas de Financiamientos (D)	-	-
Amortizaciones de capital de cartera de crédito (E)	-	-
Distribuciones para el trimestre (F)	-	-
G = A+B+C+D+E+F	**84,846,155**	**673,588,574**
Amortizaciones programadas de principal de Financiamientos (H)	-	-
Índice de cobertura de servicio de la deuda (G / H)	**N.A.**	**N.A.**

El Fideicomiso no cuenta con un índice de cobertura de servicio de la deuda puesto que no cuenta con deuda.

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

No aplica.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no ha asumido ningún tipo de pasivo financiero o no financiero.

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

Tipo de Activo	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,189	456,048,666	61,222,476
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059

Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-
Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562
Préstamos por cobrar (H)	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados (I)	737,681	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (J)	-	-	-
Otras cuentas por cobrar (K)	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor (L)	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversiones en acciones (M)	-	-	39,893,386
Total de activo (N=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M)	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**

Tipo de Activo	Variación 2024 VS 2023	Variación 2023 VS 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	783,144	678,031
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	(395,857,477)	394,826,190
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	(161,339,011)	154,964,096
Cuenta general (D)	(395,052)	186,072
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,517,588	35,508
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-
Efectivo (G)	(34,451,611)	23,204,711
Préstamos por cobrar (H)	(475,131,710)	(4,755,596)
Pagos anticipados (I)	(281,593)	487,700
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (J)	-	-
Otras cuentas por cobrar (K)	2,377,934	21,922,572
Contribuciones a favor (L)	2,618,043	(2,349,985)
Inversiones en acciones (M)	-	(39,893,386)
Total de activo (N=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M)	**(1,059,159,745)**	**549,305,913**

El aumento en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe a los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas.

La disminución en la Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe principalmente a cinco factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas, a 2) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos mismos que serán usados en los financiamientos complementarios permitidos, 3) al incremento del préstamo de un acreditado según su línea de crédito, 4) a la colocación de dos nuevos créditos, a 4) las distribuciones a Tenedores hechas en el ejercicio, y a 5)los gastos de mantenimiento y a la comisión por administración.

La disminución en la Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe principalmente a seis factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas 2) al incremento del préstamo de un acreditado según su línea de crédito, a 3) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos mismos que serán usados en los financiamientos complementarios permitidos, a 4) la liquidación de un crédito y a 5) las distribuciones a Tenedores hechas en el ejercicio y a 6) gastos de administración y mantenimiento.

La disminución a la Cuenta General en el 2024 con respecto al mismo periodo del 2023 se debe a dos factores a 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas y 2) a gastos de mantenimiento.

La disminución de la Cuenta de Distribución de Financiamientos en 2024 con respecto a 2023 se debe a dos factores, y 2 a la distribución a Tenedores.

La disminución en la cuenta de efectivo en 2024 con respecto a 2023 se debe a la inversión de los recursos que quedan depositados en el último día del ejercicio fiscal.

La disminución en la cuenta de préstamos por cobrar en el 2024 con respecto a 2023 es resultado de un mayor volumen de amortizaciones y liquidaciones por encima de nuevas colocaciones en el portafolio.

El aumento en la cuenta de impuestos a favor en 2024 con respecto a 2023 se debe principalmente al saldo a favor derivado del cálculo anual del impuesto sobre la renta del ejercicio fiscal 2024.

El aumento en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe a los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas.

El aumento en la Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe principalmente a cuatro factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas, a 2) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos, 3) a la liquidación de dos créditos en el mes de junio y julio, mismos que serán usados en los financiamientos comprometidos como revolvencia permitida del fideicomiso y a 4) la colocación de dos nuevos créditos.

El aumento en la Cuenta e Financiamientos y Gastos Clase B en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe principalmente a cuatro factores 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas 2) a la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mes de marzo, a 3) los cobros de intereses y principal a su Vehículo Intermedio derivados de la colocación de créditos mismos que serán usados en los financiamientos complementarios permitidos, a 4) incrementos a los préstamos de los acreditados según su línea de crédito.

El aumento a la Cuenta General en el 2023 con respecto al mismo periodo del 2022 se debe a dos factores a 1) los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas y 2) a la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mes de marzo y a la utilización de esos flujos para el incremento a los préstamos de los acreditados según su línea de crédito.

El aumento de la Cuenta de Distribución de Financiamientos en 2023 con respecto a 2022 se debe a los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas.

La disminución en la cuenta de préstamos por cobrar en el 2023 con respecto a 2022 es resultado de un mayor volumen de amortizaciones por encima de nuevas colocaciones en el portafolio.

El incremento en otras cuentas por cobrar en el 2023 con respecto a 2022 se debe a los flujos pendientes de cobro de la venta de las inversiones en acciones permanentes.

La disminución en la cuenta de impuestos a favor en 2023 con respecto a 2022 se debe principalmente a el acreditamiento del saldo a favor contra los pagos provisionales del impuesto sobre la renta que se hacen durante el ejercicio.

La disminución en la cuenta de inversiones en acciones en 2023 con respecto a 2022 se debe principalmente a la venta de la inversión en acciones.

Estado de Resultados	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos:			
Ingresos por intereses de inversiones	67,859,913	51,707,326	5,090,496
Ingresos por préstamos	329,805,666	339,209,184	272,358,758
Ingresos por venta de acciones permanentes	-	28,489,188	-
Otros ingresos	4,978	4,548,955	842,151
Total ingresos	397,670,557	423,954,653	278,291,405
Egresos:			
Comisión de administración	23,579,699	22,946,851	35,543,789
Gastos por préstamos	4,651,035	3,767,680	5,716,239
Gastos de operación	19,047,798	24,924,224	26,412,956
Total de gastos operativos	47,278,532	51,638,755	67,672,984
Resultado antes de impuesto a la utilidad	350,392,025	372,315,898	210,618,421
Impuesto a la utilidad causado	-	(2,927,872)	(1,821,061)

Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	350,377,982	369,379,319	208,789,702
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	14,043	8,707	7,658
	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Otros resultados integrales:			
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable	(173,769,721)	41,573,240	54,260,290
Incremento integral en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650

Estado de Resultados	Variación 2024 VS 2023	Variación 2022 VS 2021
Ingresos:		
Ingresos por intereses de inversiones	16,152,587	46,616,830
Ingresos por préstamos	(9,403,518)	66,850,426
Ingresos por venta de acciones permanentes	(28,489,188)	28,489,188
Otros ingresos	(4,543,977)	3,706,804
Total ingresos	(26,284,096)	145,663,248
Egresos:		
Comisión de administración	632,848	(12,596,938)
Gastos por préstamos	883,355	(1,948,559)
Gastos de operación	(5,876,426)	(1,488,732)
Total de gastos operativos		
Resultado antes de impuesto a la utilidad	(21,923,873)	161,697,477
Impuesto a la utilidad causado	2,927,872	(1,106,811)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	(18,996,001)	160,590,666
Utilidad atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	(19,001,337)	160,589,617
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	5,336	1,049

Otros resultados integrales:		
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable	(215,342,961)	(12,687,050)
Incremento integral en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	(234,338,962)	147,903,616
Utilidad integral atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	(234,338,962)	147,903,616
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	(234,338,962)	147,903,616

Resultados de la operación del fideicomiso:

Estado de Resultados	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos:			
Ingresos por intereses de inversiones	67,859,913	51,707,326	5,090,496
Ingresos por préstamos	329,805,666	339,209,184	272,358,758
Ingresos por venta de acciones permanentes	-	28,489,188	-
Otros ingresos	4,978	4,548,955	842,151
Total ingresos	397,670,557	423,954,653	278,291,405
Egresos:			
Comisión de administración	23,579,699	22,946,851	35,543,789
Gastos por préstamos	4,651,035	3,767,680	5,716,239
Gastos de operación	19,047,798	24,924,224	26,412,956
Total de gastos operativos	47,278,532	51,638,755	67,672,984
Resultado antes de impuesto a la utilidad	350,392,025	372,315,898	210,618,421
Impuesto a la utilidad causado	-	(2,927,872)	(1,821,061)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	350,377,982	369,379,319	208,789,702
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	14,043	8,707	7,658
	350,392,025	369,388,026	208,797,360
Otros resultados integrales:			
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable	(173,769,721)	41,573,240	54,260,290
Incremento integral en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Utilidad integral atribuible a:			

Participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	176,622,304	410,961,266	263,057,650

Estado de Resultados	Variación 2024 VS 2023	Variación 2023 VS 2022
Ingresos:		
Ingresos por intereses de inversiones	16,152,587	46,616,830
Ingresos por préstamos	(9,403,518)	66,850,426
Ingresos por venta de acciones permanentes	(28,489,188)	28,489,188
Otros ingresos	(4,543,977)	3,706,804
Total ingresos	(26,284,096)	145,663,248
Egresos:		
Comisión de administración	632,848	(12,596,938)
Gastos por préstamos	883,355	(1,948,559)
Gastos de operación	(5,876,426)	(1,488,732)
Total de gastos operativos		
Resultado antes de impuesto a la utilidad	(21,923,873)	161,697,477
Impuesto a la utilidad causado	2,927,872	(1,106,811)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	(18,996,001)	160,590,666
Utilidad atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	(19,001,337)	160,589,617
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	5,336	1,049
Otros resultados integrales:		
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable	(215,342,961)	(12,687,050)
Incremento integral en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidado	(234,338,962)	147,903,616
Utilidad integral atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	(234,338,962)	147,903,616
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	(234,338,962)	147,903,616

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Estado de Situación Financiera	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	84,846,155	673,588,574	99,693,966
Préstamos por cobrar	2,145,802,552	2,620,934,262	2,625,689,858
Pagos anticipados	737,681	1,019,274	531,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	30,730,825	28,352,891	6,430,319
Contribuciones a favor	3,282,873	664,830	3,014,815
Inversión en acciones	-	-	39,893,386
Activos Totales	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	32,833,946	30,661,975	39,970,922
Intereses cobrados por anticipado	-	7,394,804	-
Otras cuentas por Pagar	987,429	989,367	1,876,756
Contribuciones por pagar	983,861	1,541,139	2,602,214
Activos netos atribuibles al Fideicomiso	2,230,594,850	3,283,972,546	2,730,804,026
Total pasivo y patrimonio del Fideicomiso	**2,265,400,086**	**3,324,559,831**	**2,775,253,918**

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Reserva gastos de asesoría independiente (A)	7,950,029	7,166,885	6,488,854
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	60,191,189	456,048,666	61,222,476
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	9,055,549	170,394,560	15,430,464
Cuenta general (D)	1,214,571	1,609,623	1,423,551
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	2,893,155	375,567	340,059
Cuenta de provisión para financiamientos futuros (F)	-	-	-
Efectivo (G)	3,541,662	37,993,273	14,788,562
Total Disponible en las Cuentas del Fideicomiso (I = A + B + C + D + E + F + G)	**84,846,155**	**673,588,574**	**99,693,966**

Estado de flujos de efectivo	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Actividades de operación:			
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes consolidados	350,392,025	372,315,898	210,618,421
Intereses a favor	(329,805,666)	(339,209,184)	(242,182,062)
Actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo	4,651,035	3,767,680	5,716,239
Subtotal	25,237,394	36,874,394	(25,847,402)

Instrumentos financieros designados a valor razonable	-	39,893,386	(10,399,987)
Préstamos y cuentas por cobrar	301,361,989	46,328,836	(493,142,805)
Otras cuentas por cobrar	(4,995,977)	(19,572,587)	(5,098,779)
Pagos anticipados	281,593	(487,700)	(193,206)
Impuestos por pagar, neto	-	(2,927,872)	(1,821,061)
Cuentas por pagar	(1,939)	(7,642,366)	8,627,182
Intereses cobrados de prestamos	329,805,666	339,209,184	242,182,062
Intereses cobrados por anticipado	(7,394,803)	7,394,804	-
Impuesto a la utilidad pagado	(557,278)	(1,061,075)	(1,717,973)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	618,499,251	401,134,610	(287,411,969)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de certificados bursátiles fiduciarios		142,207,253	822,803,066
Distribución a Tenedores y fideicomitentes	-	-	(510,000,000)
Dividendos pagados	1,230,000,000)	-	-
Partes relacionadas por pagar	2,171,971	(2,553,969)	(7,352,940)
Intereses pagados de préstamos recibidos	(4,651,035)	(3,767,680)	(5,716,239)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(1,232,479,064)	135,885,604	299,733,887
Aumento (disminución), neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(588,742,419)	573,894,608	12,321,918
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al inicio del año	673,588,574	99,693,966	87,372,048
Al final del año	84,846,155	673,588,574	99,693,966

Control Interno del fideicomiso:

El Administrador y la Fideicomitente cuentan con un equipo de contadores y abogados que se garantiza que la información reflejada en los registros contables del Fideicomiso así como que las transacciones se lleven a cabo conforme a las autorizaciones emitidas por el Comité Técnico, Asamblea de Tenedores o Administrador, según sea el caso.

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

Toda vez que el único fin de la Fideicomitente es fungir como fideicomitente del fideicomiso, a la fecha no ha realizado operaciones relevantes.

Balance General del Fideicomitente	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo			
Circulante			
Bancos	33,092	32,642	10,083
Impuestos por recuperar	58	7,687	6,587
Otras cuentas por cobrar	-		-
Partes relacionadas	-	-	30,000
Total del activo	**33,150**	**40,329**	**46,670**
Pasivo			
Circulante			
Partes relacionadas	-	-	-
Total del pasivo	**-**	**-**	**-**
Capital contable			
Capital social	110,000	110,000	110,000
Déficil acumulado	(69,670)	(63,330)	(63,413)
(Pérdida) utilidad neta del año	(7,180)	(6,341)	83
Total del capital contable	**33,150**	**40,329**	**46,670**
Total del pasivo y capital contable	**33,150**	**40,329**	**46,670**

Estados de resultados del fideicomitente	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos de operación y administración	7,675	6,800	-
Otros ingresos	-	-	-
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a favor	459	459	83
Intereses a cargo	-	-	-
Pérdida neta del año	**(7,180)**	**(6,341)**	**(83)**

Variaciones del Estados de resultados del fideicomitente	2024 VS 2023	2023 VS 2022	2022 VS 2021
Gastos de operación y administración	875	6,800	(2,678)

Otros ingresos	-	-	-
Intereses a favor	36	376	83
Intereses a cargo	-	-	-

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

Balance General del Fideicomitente	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo			
Circulante			
Bancos	33,092	32,642	10,083
Impuestos por recuperar	58	7,687	6,587
Otras cuentas por cobrar	-		-
Partes relacionadas	-	-	30,000
Total del activo	**33,150**	**40,329**	**46,670**
Pasivo			
Circulante			
Partes relacionadas	-	-	-
Total del pasivo	**-**	**-**	**-**
Capital contable			
Capital social	110,000	110,000	110,000
Déficil acumulado	(69,670)	(63,330)	(63,413)
(Pérdida) utilidad neta del año	(7,180)	(6,341)	83
Total del capital contable	**33,150**	**40,329**	**46,670**
Total del pasivo y capital contable	**33,150**	**40,329**	**46,670**

Variaciones del Balance General del fideicomitente	2024 VS 2023	2023 VS 2022
Activo		
Bancos	450	22,559
Impuestos por recuperar	(7,629)	1,100
Otras cuentas por cobrar	-	-
Partes relacionadas	-	(30,000)
Pasivo		
Partes relacionadas	-	-
Capital contable		
Capital social	-	-
Déficil acumulado	(6,340)	83

Estados de resultados del fideicomitente	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos de operación y administración	7,675	6,800	-
Otros ingresos	-	-	-
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a favor	459	459	83
Intereses a cargo	-	-	-
Pérdida neta del año	**(7,180)**	**(6,341)**	**(83)**

Variaciones del Estados de resultados del fideicomitente	2024 VS 2023	2023 VS 2022	2022 VS 2021
Gastos de operación y administración	875	6,800	(2,678)
Otros ingresos	-	-	-
Intereses a favor	36	376	83
Intereses a cargo	-	-	-

Resultados de la operación de la fideicomitente:

La Fideicomitente tiene como objeto único fungir como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar al amparo del Contrato de Fidecomiso. Derivado de lo anterior, no existen cambios ni información relevante respecto a sus ingresos, gastos de operación, costo integral de financiamiento e impuestos.

Estados de resultados del fideicomitente	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos de operación y administración	7,675	6,800	-
Otros ingresos	-	-	-
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a favor	459	459	83
Intereses a cargo	-	-	-
Pérdida neta del año	**(7,180)**	**(6,341)**	**(83)**

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

La Fideicomitente no cuenta con fuentes externas de liquidez y las únicas fuentes internas de liquidez con las que cuenta son derivados de las aportaciones de capital que realicen sus accionistas al capital social de la misma. Asimismo, se hace constar que la Fideicomitente no cuenta con pasivos financieros y no financieros a la fecha del presente Reporte Anual.

Balance General del Fideicomitente	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo			
Circulante			
Bancos	33,092	32,642	10,083
Impuestos por recuperar	58	7,687	6,587
Otras cuentas por cobrar	-		-
Partes relacionadas	-	-	30,000
Total del activo	**33,150**	**40,329**	**46,670**
Pasivo			
Circulante			
Partes relacionadas	-	-	-
Total del pasivo	**-**	**-**	**-**
Capital contable			
Capital social	110,000	110,000	110,000
Déficil acumulado	(69,670)	(63,330)	(63,413)
(Pérdida) utilidad neta del año	(7,180)	(6,341)	83
Total del capital contable	**33,150**	**40,329**	**46,670**
Total del pasivo y capital contable	**33,150**	**40,329**	**46,670**

Control interno de la fideicomitente:

El Administrador y la Fideicomitente cuentan con un equipo de contadores y abogados que garantizan que la información reflejada en los registros contables del Fideicomiso así como que las transacciones se lleven a cabo conforme a las autorizaciones emitidas por el Comité Técnico, Asamblea de Tenedores o Administrador, según sea el caso.

[431000-NBIS2] 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 2024, 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 5305, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra NXXMFCK 18

Freya Vite Asensio
Delegado Fiduciario

Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.

"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, correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y 31 de diciembre de 2024, emitido el 30 de abril de 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Roberto Langenauer Neuman
Director General y Socio Director Senior

Alejandro Gorozpe Bárbara
Socio Director y Director de Administración y Finanzas

Javier Barrera Gazcón
Director Jurídico

[Espacio intencionalmente dejado en blanco.]

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios NXXMFCK 18

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

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria

Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/5305 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2024.

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico, D.F.

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

28 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 Nexxus Mezzanine Fund I F/5305 (antes Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481) y Subsidiaria (en adelante el Fideicomiso) por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2025 y 30 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no 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 Rony Emmanuel García Dorantes
Socio y Apoderado Legal

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico, D.F.

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

30 de abril de 2024

Declaración del Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481 (en adelante, el "Fideicomiso") (en adelante, el "Fideicomiso") por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2024 y 27 de abril de 2033, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

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

C.P.C Rony Emmanuel García Dorantes
Socio y Apoderado Legal

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico, CDMX.

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

Manifestación del Auditor Externo Independiente de acuerdo con el artículo 37 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (CUAE o Disposiciones)

Ciudad de México, a 28 de abril de 2025

Al Comité Técnico y al Fideicomitente de
Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.
Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/5305

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.

Presente

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 del **Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/5305 (antes Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481) y Subsidiaria (en adelante el Fideicomiso)** de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, 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 y cuento con cédula profesional número 1807511 expedida el 29 de julio de 2005 por la Secretaría de Educación Pública. Soy socio del Despacho Mancera, S.C., contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa y cuento con registro vigente número 14409 expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria y certificado No. 971, vigente como contador público certificado, expedido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, Mancera, S.C. cuenta con registro No. 01555 vigente, expedido el 8 de junio de 1993 por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.

2.

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.

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. Así mismo, Mancera, S.C. se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluya la auditoría de los estados financieros básicos del Fideicomiso.

Por último, informo que, la auditoría a la que se hace referencia en el primer párrafo de este documento corresponde al tercer año que estuve a cargo de la auditoría de estados financieros básicos de la Compañía y que Mancera, S.C. estaría presentando durante 3 año de servicios de auditoría externa al Fideicomiso, a la fecha de emisión de los estados financieros auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2024.

Suscribe,

C.P.C. Rony Emmanuel García Dorantes
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Integrante de Ernst & Young Global Limited

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

Ciudad de México, 28 de abril de 2024

Nexxus Capital VI General Partner, S. A. de C. V.
en su carácter de Administrador del
Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/5305

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 (Circular Única de Emisoras) publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo del 2003 y sus respectivas modificaciones, 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 Consolidados (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 del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/5305 (antes Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481) y Subsidiaria (en adelante el Fideicomiso) 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, y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros consolidados que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024. 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 consolidados 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. Rony Emmanuel García Dorantes
Socio y Representante Legal de Mancera, S.C.

Integrante de Ernst & Young Global Limited

[432000-NBIS2] Anexos

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

Estados Financieros (Dictaminados)

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/5305 (antes FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481) Y SUBSIDIARIA

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/5305 Y SUBSIDIARIA

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera
Estados de resultado integral
Estados de cambios en el 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 Comité Técnico y al Fideicomitente
Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.
Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/5305

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I, F/5305 y Subsidiaria (el Fideicomiso), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes y el estado de flujos de efectivo consolidado, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información material sobre las políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I, F/5305 y Subsidiaria, al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en esa 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.

2.

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 la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descrito más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio

El Fideicomiso mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio (notas 3 y 5), los cuales representan aproximadamente el 95% del total del activo que se muestra en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024. Consistente con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), el Fideicomiso utiliza modelos de valuación para determinar el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio. Consideramos como un asunto clave de la auditoría esta área, debido a la complejidad de los modelos de valuación y al uso de supuestos para la determinación del valor razonable, como lo son las tasas de descuento, los cuales requieren un alto nivel del juicio de la Administración para su determinación.

Como respondimos al asunto clave de la auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la independencia y capacidad profesional del especialista independiente contratado por el Fideicomiso para determinar el valor razonable de los activos financieros al 31 de diciembre de 2024, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones, también evaluamos las metodologías utilizadas por el Fideicomiso, considerando su apego con métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria. Asimismo, probamos los datos utilizados en los modelos aplicados por el Fideicomiso y evaluamos lo adecuado de dichos datos.

Otra información incluida en el Informe Anual 2024 enviado a la Bolsa Mexicana de Valores

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual enviado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en adelante, la Comisión o la 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 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

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

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

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

4.

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

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.

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

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, el asunto clave de la auditoría. Describimos dicho asunto 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 al 31 de diciembre de 2024 del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I, F/5305 y Subsidiaria, es quien suscribe este informe.

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

C.P.C. Rony Emmanuel García Dorantes

Ciudad de México
28 de abril de 2025

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/5305 Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de situación financiera

(Pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Notas 5 y 6)	**$ 84,846,155**	$ 673,588,574
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio (Nota 5)	**2,145,802,552**	2,620,934,262
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	**30,730,825**	28,352,891
Pagos anticipados	**737,681**	1,019,274
Impuestos por recuperar	**3,282,873**	664,830
Total activo	**$ 2,265,400,086**	$ 3,324,559,831
Pasivos y activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes		
Partes relacionadas (Nota 8)	**$ 32,833,946**	$ 30,661,975
Intereses cobrados por anticipado (Nota 9)	**-**	7,394,804
Impuestos por pagar (Notas 9 y 10)	**983,862**	1,541,139
Cuentas por pagar (Nota 9 y 2)	**987,428**	989,367
Total pasivo	**34,805,236**	40,587,285
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes – participación controladora (Nota 12)	**2,230,558,868**	3,283,950,607
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes – participación no controladora (Nota 12)	**35,982**	21,939
Total de activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	**2,230,594,850**	3,283,972,546
Compromisos y pasivos contingentes (Nota 13)		
Total pasivos y activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	**$ 2,265,400,086**	$ 3,324,559,831

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

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/5305 Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de resultado integral

(Pesos mexicanos)

	Por los años terminado el 31 de diciembre de 2024	2023
Ingresos:		
Ingresos por intereses de inversiones (Nota 6)	$ 67,859,913	$ 51,707,326
Ingresos por préstamos (Nota 5)	329,805,666	339,209,184
Ingresos por venta de acciones permanentes	-	28,489,188
Otros ingresos	4,978	4,548,955
Total ingresos (Nota 11)	397,670,557	423,954,653
Egresos:		
Honorarios de administración (Nota 8)	23,579,699	22,946,851
Gastos por préstamos (Nota 8)	4,651,035	3,767,680
Gastos de operación (Nota 11)	19,047,798	24,924,224
Total de gastos operativos (Nota 11)	47,278,532	51,638,755
Resultado antes de impuesto a la utilidad	350,392,025	372,315,898
Impuesto a la utilidad causado (Nota 10)	-	(2,927,872)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes consolidado	350,392,025	369,388,026
Utilidad atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	350,377,982	369,379,319
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	14,043	8,707
	$ 350,392,025	$ 369,388,026
Otros resultados integrales:		
Valuación de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio	$ (173,769,721)	$ 41,573,240
Incremento integral en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes consolidado	176,622,304	410,961,266
Utilidad integral atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	176,622,304	410,961,266
Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	-	-
	$ 176,622,304	$ 410,961,266

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

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/5305 Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos mexicanos)

(Notas 2 y 3)

	Emisión de certificados bursátiles	Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes en el año	Efecto de valuación	Total participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	Total de activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 2,229,038,901	$ 477,977,797	$ 23,774,096	$ 2,730,790,794	$ 13,232	$ 2,730,804,026
Incremento de los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes derivado de las operaciones	-	369,379,319	-	369,379,319	8,707	369,388,026
Efecto de valuación	-	-	41,573,240	41,573,240	-	41,573,240
Colocación de certificados bursátiles	142,207,254	-	-	142,207,254	-	142,207,254
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2,371,246,155	847,357,116	65,347,336	3,283,950,607	21,939	3,283,972,546
Incremento de los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes derivado de las operaciones	-	350,377,982	-	350,377,982	14,043	350,392,025
Efecto de valuación	-	-	(173,769,721)	(173,769,721)	-	(173,769,721)
Distribución a Tenedores y Fideicomitentes	(1,230,000,000)	-	-	(1,230,000,000)	-	(1,230,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 1,141,246,155	$ 1,197,735,098	$ (108,422,385)	$ 2,230,558,868	$ 35,982	$ 2,230,594,850

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

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/5305 Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Actividades de operación:		
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes consolidados	$ 350,392,025	$ 372,315,898
Intereses a favor	(329,805,666)	(339,209,184)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	4,651,035	3,767,680
Subtotal	25,237,394	36,874,394
Instrumentos financieros designados a valor razonable	-	39,893,386
Préstamos y cuentas por cobrar	301,361,989	46,328,836
Otras cuentas por cobrar	(4,995,977)	(19,572,587)
Pagos anticipados	281,593	(487,700)
Impuestos por pagar, neto	-	(2,927,872)
Cuentas por pagar	(1,939)	(7,642,366)
Intereses cobrados de prestamos	329,805,666	339,209,184
Intereses cobrados por anticipado	(7,394,803)	7,394,804
Impuesto a la utilidad pagado	(557,278)	(1,061,075)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	618,499,251	401,134,610
Actividades de financiamiento:		
Emisión de certificados bursátiles fiduciarios	-	142,207,253
Distribución a Tenedores y Fideicomitentes	(1,230,000,000)	-
Partes relacionadas por pagar	2,171,971	(2,553,969)
Intereses pagados de préstamos recibidos	(4,651,035)	(3,767,680)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(1,232,479,064)	135,885,604
Disminución, neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(588,742,419)	573,894,608
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	673,588,574	99,693,966
Al final del año	$ 84,846,155	$ 673,588,574

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

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/5305 Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos mexicanos)

1. Entidad que reporta

Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/5305 (el "Fideicomiso"), con domicilio en Bosque de Alisos No. 47B, cuarto nivel, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se constituyó el 8 de mayo de 2018 mediante la firma de Fideicomiso irrevocable F/180481 (el Contrato de Fideicomiso) celebrado entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital Management III, S.C. (antes Nexxus Capital Strategic I Administrador, S.C.) como Administrador, Banco Nacional de Mexico, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como Fiduciario Emisor y CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por el Administrador a través de una parte relacionada, a cambio de un honorario.

En el segundo trimestre de 2018 se cambió en el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo al Administrador Nexxus Capital Strategic I Administrador, S.C. por el Administrador Nexxus Capital Management III, S.C.

La finalidad principal del Fideicomiso es el otorgamiento de Financiamientos con el objetivo de obtener o realizar pagos o liquidaciones y distribuir recursos a los Fideicomisarios del Fideicomiso.

El Contrato de Fideicomiso tiene como fecha de vencimiento el 9 de mayo de 2028, la cual podrá ser extendida por hasta dos periodos adicionales de un año cada uno a propuesta del Administrador y aprobación de la Asamblea de Tenedores.

a) Cambio de Fiduciario

El 25 de septiembre de 2023 se celebró el convenio de sustitución fiduciaria que firmaron Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como Fiduciario Sustituido, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario Sustituto, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común y Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario "B", para que de esa fecha en adelante el Fiduciario del Fideicomiso sea Banco

Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, asumiendo todos los derechos y obligaciones de cualquier naturaleza derivados del Fideicomiso, en los términos del Contrato de Fideicomiso y demás documentos de la emisión. Así mismo, se modifica el número del Fideicomiso a F/5305 y seguirá manteniendo la denominación Nexxus Mezzanine Fund I.

El 10 de octubre de 2023 se firma el cuarto convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital, SAPI de CV como administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario Emisor, y CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, en el que se resuelve la designación de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario sustituto y en el que se toma nota de la cesión de derechos de Nexxus Capital Management III, S.C. a Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V., quien fungirá como nuevo administrador del Fideicomiso.

2. Bases de preparación

a) Autorización y declaración de cumplimiento

El 28 de abril de 2025, el C. P. Alejandro Gorozpe Barbara, funcionario del Administrador del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/5305 y subsidiaria, Freya Vite Asensio y Enrique Huerta Atriano, delegados fiduciarios de Invex, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

Los presentes estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en ingles), adoptadas por las entidades públicas en Mexico de conformidad con la Circular Única de Emisoras para Compañías y otros Participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) el 8 de septiembre de 2011. De acuerdo con dichas disposiciones, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF.

El Fiduciario mantiene todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo en todo momento actuar en los términos establecidos en el contrato de fideicomiso.

b) Moneda funcional y de informe

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fideicomiso. Si se mezclan los indicadores del entorno económico principal la administración empleara su juicio para determinar la moneda funcional que más se apegue a las transacciones, eventos y condiciones de operación.

Los estados financieros consolidados se presentan en moneda de informe que es el peso mexicano, que es igual a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de pesos mexicanos.

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la administración efectué juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

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

Las estimaciones y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados incluyen principalmente los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio (ver Nota 5).

Entidad de Inversión

El Fideicomiso califica coma una "Entidad de Inversión (Investment Entity)" de acuerdo con las lineamientos incluidos en el documento "Entidades de inversión (Modificaciones a la NIIF 10 y NIIF 12, y NIC 27)" emitido par el IASB el 31 de octubre de 2012, por lo que de acuerdo con dicho documento el Fideicomiso registra y valúa sus inversiones en entidades controladas, inversiones en asociadas y participaciones en negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados, excepto si una entidad de inversión tiene una subsidiaria que presta servicios y cuyo principal propósito y actividades son proporcionar servicios relacionados con las actividades de inversión del Fideicomiso, se deberá consolidar esa subsidiaria. La Administracion emplea su juicio para determinar el importe que mejor refleje su valor razonable y las variables utilizadas en su determinación son aquellas que a su juicio considera son adecuadas en las circunstancias.

4.

d) Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

El Fideicomiso ha optado por presentar las flujos de efectivo por el método indirecto, el cual presenta inicialmente el incremento en activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes consolidado, posteriormente se presentan los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y acumulaciones que son la causa de cobros y pagos en el pasado o en el futuro, así como de las partidas de perdidas o ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión y financiamiento.

3. Principales políticas contables

a) Bases de consolidación

(i) Subsidiaria

La subsidiaria es una entidad controlada por el Fideicomiso. Los estados financieros de la subsidiaria son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de termino de este.

Se considera que el Fideicomiso "controla" una entidad en la que haya llevado a cabo una inversión en la medida que pueda demostrar que tiene la facultad de tomar decisiones que impacten en la operación de dicha entidad, o que tiene derecho a recibir retornos variables derivados de (i) su involucramiento en la entidad y (ii) que tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos a través de su influencia sobre dicha entidad. El Fideicomiso evalúa periódicamente si se cumplen los elementos de control descritos en el presente párrafo, para determinar si tiene control sobre alguna entidad. Dichos elementos de control pueden cambiar de tiempo en tiempo.

El Fideicomiso tiene una subsidiaria de nombre NXX Capital Mezz I, S. A. P. I. de C. V. SOFOM E. N. R. (NXX Capital) de la cual posee el 99.90% del capital. La actividad principal de esta subsidiaria es la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento y factoraje financieros; y complementariamente, la administración de cualquier tipo de cartera crediticia y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.

ii) Pérdida de control

Cuando el Fideicomiso pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las activos y pasivos de la subsidiaria, las participaciones no controladoras y los otros componentes de patrimonio relacionados con la subsidiaria. Cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control se reconoce en resultados. Si el Fideicomiso retiene alguna participación (directa o indirecta) en la subsidiaria anterior, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control. Posteriormente se registra como inversión, contabilizada bajo el método de participación o como un activo financiero disponible para la venta dependiendo del nivel de influencia retenido.

iii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompanía grupales, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación del Fideicomiso en la inversión. Las perdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

b) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial, excepto en el caso de los activos financieros designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

(ii) Clasificación

El Fideicomiso clasifica las activos y pasivos financieros en las siguientes categorías:

Activos financieros:
Activos financieros a valor razonable
Efectivo y equivalentes de efectivo
Pasivos financieros:

Otros pasivos - Pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas.

(iii) Medición a valor razonable

El valor razonable es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en un mercado de libre competencia a la fecha de la transacción.

Cuando la información se encuentra disponible, el Fideicomiso reconoce el valor razonable de un instrumento usando precios publicados para ese instrumento de acuerdo con valores de un mercado activo. El mercado se considera activo, si los valores publicados son confiables y se encuentran disponibles al público.

Si el mercado para la determinación del valor razonable del instrumento se considera como no activo, el Fideicomiso establece el valor razonable utilizando técnicas de valuación aceptadas.

6.

Las técnicas de valuación incluyen la utilización de información disponible sobre transacciones realizadas entre partes interesadas, debidamente informadas y con independencia mutua, referente al valor razonable de otros instrumentos que son substancialmente similares, valor de flujos futuros descontados y modelos con base en precios establecidos.

La técnica utilizada para la valuación de los instrumentos utiliza al máximo la información e indicadores de mercado disponibles que sea confiable y utilizando al mínimo juicios y estimados. Asimismo, se considera la información disponible que las participantes en el mercado pudieran considerar y que la misma sea consistente con metodologías para determinar el valor razonable de los instrumentos.

La mejor evidencia del valor razonable de un activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial es el precio determinado en la operación (por ejemplo, el precio pagado o recibido en la transacción), a menos que exista evidencia que el valor razonable del instrumento sea diferente de acuerdo a comparaciones de otras transacciones en un mercado observable respecto al mismo instrumento financiero.

Cuando el precio de la transacción proporciona la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es registrado inicialmente al precio de la operación. Cualquier diferencia entre el precio y el valor inicialmente obtenido por alguna de las técnicas de valuación utilizadas, es reconocida subsecuentemente en los resultados del periodo usando una base apropiada durante la vida del instrumento.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos se reconocen dentro de los resultados del ejercicio como parte de la ganancia neta de los instrumentos financieros designados a su valor razonable a través de resultados.

c) Medición del valor razonable

i) Métodos de valuación

El Fideicomiso mide los valores razonables de sus instrumentos financieros de la siguiente manera:

- Nivel 1: valoración realizada utilizando directamente la propia cotización del instrumento financiero, observable y capturable de fuentes independientes, y referida a mercados activos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no ha habido migraciones de inversiones a un nivel de valor razonable distinto.

ii) Baja de activos y pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero cuando los derechos y obligaciones contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o pasivo expiran, o cuando sustancialmente todos las riesgos y beneficios de la propiedad del activo o pasivo son transferidos a otra entidad.

Cuando el Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo o pasivo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados consolidados del periodo.

iii) Designación de valor razonable con cambios en otros resultados integrales

El Fideicomiso ha designado los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales en cualquiera de las siguientes circunstancias:

Los activos y pasivos son administrados, evaluados y reportados internamente con base al valor razonable.

La designación elimina o reduce significativamente inconsistencias contables que de otra forma surgirían.

A su vez, establece el monto de cada clase de activo financiero que se ha designado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Una descripción de la base de cada designación figura en la nota del activo o del pasivo específico.

iv) Identificación y medición del deterioro

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los activos están deteriorados.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la perdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero esta deteriorado incluye impagos o moras de parte del acreditado y reestructuración de un crédito.

Los préstamos a valor razonable son evaluados individualmente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

El Fideicomiso considera la información sobre cualquier cambio en la calidad crediticia de los préstamos a valor razonable a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo sobre el que se informa. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es reducida e independiente.

8.

v) Análisis de vencimientos de pasivos financieros

La entrada o salida nominal bruta representa los flujos de efectivo no descontados relacionados con los pasivos financieros mantenidos para propósitos de administración de riesgos. Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden principalmente a cuentas por pagar por prestamos recibidos de partes relacionadas que representan el 92% del total del pasivo. Dichos prestamos se recibieron para financiar una parte de las inversiones conforme a la estrategia de Inversión del Fideicomiso y la única fuente de pago de las prestamos de partes relacionadas es el flujo de efectivo derivado de los préstamos otorgados, por lo que el riesgo de liquidez se encuentra limitado.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional, así como inversiones disponibles a la vista con vencimiento menor a tres meses a partir de su adquisición, las cuales se registran inicialmente a su costo de adquisición ajustándose con los intereses y rendimientos devengados con base en el método de costo amortizado, lo cual es similar a su valor razonable debido a que son operaciones de corto plazo con instrumentos de mercado.

A la fecha de los estados financieros consolidados, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio como "Ingresos por intereses de inversiones".

e) Pagos anticipados

Los pagos anticipados incluyen costos y gastos que no están relacionados directamente con la emisión de certificados bursátiles fiduciarios ni con la realización de las inversiones, las cuales se refieren a las comisiones por administración que se pagan al administrador del Fideicomiso y otros gastos pagados por anticipado, y se amortizan contra los resultados del periodo conforme se devengan.

f) Provisiones

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es probable y surge como consecuencia de eventos pasados.

g) Ingresos por préstamos

Son los ingresos por intereses generados por los activos financieros designados a valor razonable y las comisiones por apertura de créditos. Son reconocidos en resultados cuando se devengan.

h) Gastos por préstamos

Son los costos generados por los pasivos financieros designados a valor razonable y las comisiones por apertura de créditos de los fondos que el Fideicomiso ha tomado como préstamo de su parte relacionada. Son reconocidos en resultados cuando se devengan.

i) Honorarios de administración

Los honorarios de administración se reconocen en el estado de resultados consolidado conforme se reciben los servicios relacionados.

j) Partes relacionadas

Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden principalmente a cuentas por pagar por préstamos recibidos de partes relacionadas. Dichos préstamos se recibieron para financiar una parte de las inversiones conforme a la estrategia de inversión del Fideicomiso y la única fuente de pago de los préstamos de partes relacionadas es el flujo de efectivo derivado de los créditos otorgados.

k) Transacciones con participaciones no controladoras

Para cada combinación de negocios, el Fideicomiso mide cualquier participación no controladora en la participada como se muestra a continuación:

Al valor razonable, o
la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida, que generalmente están al valor razonable.

Los cambios en la participación del Fideicomiso en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacción de capital.

l) Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

Los activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes del Fideicomiso están integrados por los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados y el incremento (decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

El objetivo del Fideicomiso cuando administra su patrimonio es resguardar su habilidad de proveer rendimientos a los Tenedores del patrimonio, así como mantener una base robusta de capital que sirva como base para el desarrollo de las actividades de inversión del Fideicomiso.

De conformidad con lo establecido en la NIC 32 y atendiendo la esencia económica del acuerdo contractual del contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso como emisor de Certificados Bursátiles, las ha clasificado en su totalidad desde su reconocimiento inicial como parte de los "Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios" considerando las características de la inversión que realizaron los Tenedores y los Fideicomitentes, ya que no existe obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los certificados bursátiles y dichos certificados podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser negativo y otorgan el derecho a recibir parte de las frutos, rendimientos y en su caso el valor residual de los bienes afectos al Fideicomiso, las cuales son variables e inciertos y podrían no tener liquidez en el mercado.

m) Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital son cualquier contrato que otorgue un interés residual en los activos de una entidad después de haber deducido todos sus pasivos.

Un pasivo financiero es un pasivo si:

a) Representa una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o representa una obligación contractual de intercambiar activos o pasivos financieros bajo términos que son potencialmente desfavorables para la entidad.

b) Un contrato que será o podría ser liquidado con instrumentos de capital de la propia entidad y es:
   i) Un instrumento no derivado por el cual la entidad esta o podría estar obligada a entregar un número variable de instrumentos de capital de la propia entidad; o
   ii) un derivado que será o podría ser liquidado de cualquier otra forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de capital de la propia entidad.

n) Obligaciones fiscales

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

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

Por lo que respecta a la subsidiaria, los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos diferidos se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos.

Se reconocen impuestos diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros consolidados de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

o) Contingencia

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

p) Nuevos pronunciamientos contables

Mejoras a las NIIF 2025

Las modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros son las siguientes:

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera

Se incluyó en el Marco Conceptual de las NIF, la revelación de políticas contables importantes con el fin de que las entidades hagan una revelación más efectiva de las mismas, de acuerdo con el concepto de importancia relativa.

La revelación de políticas contables importantes es necesaria para que los usuarios puedan entender la información sobre transacciones y otros eventos reconocidos o revelados en los estados financieros, considerando no solo el tamaño de la transacción sino también su naturaleza.

La revelación de políticas contables es más útil para el usuario cuando incluye información específica de la entidad en lugar de solo información estandarizada o que duplica o resume el contenido de los requerimientos de las NIF particulares.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo

Derivado de las necesidades de los usuarios de los estados financieros de información adicional sobre los acuerdos de financiamiento a proveedores, conocido también como factoraje inverso, debido a que tienen dificultades para:

a) analizar el importe total y las condiciones de la deuda de una entidad, especialmente cuando los pasivos financieros que forman parte los acuerdos se clasifican como cuentas comerciales y otras cuentas por pagar;
b) identificar los flujos de efectivo de operación y de financiamiento que surgen de los acuerdos, influyendo en la comprensión de cómo los acuerdos afectan los flujos de efectivo de una entidad y las razones financieras asociadas;
c) comprender el efecto que tienen los acuerdos sobre la exposición de una entidad al riesgo de liquidez; y
d) comparar los estados financieros de una entidad que utiliza este tipo de acuerdos con los de una entidad que no los utiliza.

Se propone adicionar normas de revelación generales con el fin de proporcionar información sobre los acuerdos de financiamiento a proveedores que le permitan a los usuarios de los estados financieros entender este tipo de acuerdos y sus efectos en los mismos.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025 permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 "Cambios contables y correcciones de errores".

4. Cambios en las políticas contables significativas

Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8

Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan las técnicas de medición e inputs para desarrollar estimaciones contables.

Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Revelación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF. Las modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2 Realización de juicios sobre materialidad proporcionan orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a la información sobre políticas contables. Las modificaciones tienen por objeto ayudar a las entidades a proporcionar información sobre políticas contables que sea más útil, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y añadiendo orientaciones sobre cómo las entidades aplican el concepto de "materialidad" al tomar decisiones sobre la revelación de políticas contables.

Las modificaciones tuvieron un impacto en las revelaciones de políticas contables del Grupo, pero no en la medición, reconocimiento o la presentación de alguna partida de los estados financieros del Grupo.

5. Instrumentos financieros y administración de riesgos financieros

a) Clasificaciones contables, valores razonables

En las tablas de la siguiente hoja se muestra el detalle de las activos y pasivos financieros del Fideicomiso.

	2024				
Pesos	Valor razonable Activos financieros a valor razonable	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
Inversión Instrumentos financieros	$ 2,145,802,552	$ -	$ 2,145,802,552	$ -	$ 2,145,802,552
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	3,541,662	-	3,541,662	3,541,662	-
Equivalentes de efectivo	81,304,493	-	81,304,493	81,304,493	-
Pasivos financieros:					
Préstamo 1	-	(32,833,946)	(32,833,946)	-	(32,833,946)
	$ 2,230,648,707	$ (32,833,946)	$ 2,197,814,761	$ 84,846,155	$ 2,112,968,606

14.

	2023				
Pesos	Valor razonable Activos financieros a valor razonable	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
Inversión Instrumentos financieros	$ 2,620,934,262	$ -	$ 2,620,934,262	$ -	$ 2,620,934,262
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	643,058,738	-	643,058,738	643,058,738	-
Equivalentes de efectivo	30,529,836	-	30,529,836	30,529,836	-
Pasivos financieros:					
Préstamo 1	-	(38,056,778)	(38,056,778)	-	(38,056,778)
	$ 3,294,522,836	$ (38,056,778)	$ 3,256,466,058	$ 673,588,574	$ 2,582,877,484

(i) Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Inversión en activos 2024 y 2023

Equivalentes de efectivo

Las sociedades de inversión en las que el Fideicomiso invierte son de acuerdo con lo establecido en el contrato el cual establece invertir.

I. En valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.
II. Si se tratare de recursos líquidos en dólares moneda de curso legal en las Estados Unidos de América:
   a) Instrumentos en directo de deuda emitidos por el Gobierno Federal
   b) Reportos sobre dichos instrumentos de deuda; o
   c) Acciones de fondos de inversión autorizadas para invertir exclusivamente en valores gubernamentales emitidos por el Gobierno Federal.

III. Tratándose de recursos líquidos en Pesos moneda de curso legal en México, en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda (las "Inversiones Permitidas"), en el entendido, que el Fideicomiso tendrá prohibido:
   a) Adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV, emitidas por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el Extranjero
   b) Adquirir valores de deuda inscritos en el RNV, que representen más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de Certificados Serie I.

La composición de las inversiones en equivalentes de efectivo es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024:

Descripción	**Cuenta**	**Tasa**	**Plazo**	**Importe**
CETES	2911	9.58%	2 días	**$ 60,191,189**
BPAG28	2939	9.58%	2 días	**7,950,029**
BPAG28	2935	9.58%	2 días	**1,214,571**
BPAG28	3073	9.58%	2 días	**9,055,549**
BPAG28	3074	9.58%	2 días	**2,893,155**
Efectivo	Varias			**3,541,662**
				$ 84,846,155

Al 31 de diciembre de 2023:

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONDESF	2911	11.01%	4 días	$ 146,050,893
BONOS	2911	11.01%	4 días	688,534
BONOS	2911	10.8621	4 días	309,302,846
BONDESF	2939	11.01%	4 días	7,166,885
BONDESF	3039	11.01%	4 días	6,393
BONDESF	2935	11.01%	4 días	1,609,623
BONDESF	3073	11.01%	4 días	170,394,560
BONDESF	3074	11.01%	4 días	375,567
Pagaré	3398	10.60%	4 días	7,453,437
Efectivo	Varias			30,539,836
				$ 673,588,574

Activos financieros y cuentas por cobrar a valor razonable

Los préstamos otorgados, se miden a valor razonable debido al modelo de negocio del Fideicomiso. El modelo de negocio del Fideicomiso para administrar sus activos financieros se refiere a la forma como administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo para el negocio al llevar a cabo sus actividades y no en una intención particular de tenencia de un instrumento para cobrar principal e intereses. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivaran de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos.

El Fideicomiso clasifica los préstamos y financiamientos originados directamente por el Fideicomiso o a través de alguna subsidiaria, como préstamos y cuentas por cobrar.

16.

El valor razonable de la inversión se estima con base en un modelo de valuación que parte de los flujos de cobranza esperados del portafolio de créditos vigentes y vencidos propiedad del fideicomiso del cual se tiene una participación. Dichos flujos de cobranza asumen ciertos niveles de morosidad para los créditos vigentes y cierto porcentaje de recuperación bruta para los créditos vencidos.

Inversión en deuda 2024 y 2023

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las principales características de los activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se detallan a continuación:

Crédito	Sector:	2024	2023
1	Inmobiliaria	$ 74,903,780	$ 142,070,560
2	Crédito PYME	96,369,228	96,369,228
3	Merchant cash advance	3,319,068	36,544,680
4	Telecomunicaciones	286,093,414	308,616,761
5	Arrendamiento de equipo de transporte	64,421,545	109,690,323
6	Turismo	-	555,314,300
7	Arrendamiento puro y financiero de equipo productivo	227,306,248	162,965,172
8	Inmobiliario / Urbanización	325,945,153	414,613,940
9	Logística	151,847,975	200,156,064
10	Desarrollo inmobiliario / Urbanización	44,370,000	95,484,118
11	Desarrollo inmobiliario	368,349,122	330,354,623
12	Comercialización de acero	147,857,797	168,754,493
13	Desarrollo inmobiliario vertical	70,092,228	-
14	Broker de seguros para transporte de carga	284,926,994	-
	Total financiamientos	$ 2,145,802,552	$ 2,620,934,262

Los ingresos devengados por los préstamos y cuentas por cobrar a valor razonable durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendieron a $329,805,666 y $339,209,184.

b) Administración del riesgo financiero

Se tiene la intención de invertir en diferentes tipos de activos con características de deuda, emitidos por personas domiciliadas en Mexico o cuyo producto haya sido utilizado principalmente para financiar actividades en Mexico. Las oportunidades potenciales de este tipo son limitadas y se podría enfrentar competencia de otras instituciones o fondos dedicados a los mismos objetos de inversión que el Fideicomiso. Los principales competidores del Fideicomiso podrían incluir bancos, sociedades financieras de objeto múltiple, fondos de capital de riesgo, otras entidades financieras y comerciales. Dichos participantes en el mercado podrían tener acceso a fuentes de financiamiento de bajo costo.

El menor costo de financiamiento de tales instituciones financieras podría permitirles ofrecer prestamos con intereses más bajos o participar en prácticas tales como otorgar uno u otros créditos por debajo de los costos de fondeo.

Por lo anterior, el Fideicomiso podría también enfrentar dificultades para hacer ciertas Inversiones o podría tener que hacer Inversiones en términos económicos menos favorables de lo previsto. Esto podría afectar negativamente el rendimiento de las Inversiones y por lo tanto los montos disponibles para la Distribución a los Tenedores. Las inversiones efectuadas por el Fideicomiso pueden ser impactadas por cambios en los mercados globales y locales, así como condiciones económicas específicas a alguna industria.

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos provenientes de los instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

En esta nota se presenta información respecto de la exposición a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración del capital por parte del Fideicomiso.

c) Marco de trabajo de administración de riesgos

El Fideicomiso mantiene posiciones en instrumentos financieros de acuerdo con la estrategia de gestión de inversión. Se ha creado el Comité Técnico del Fideicomiso cuyas funciones son monitorear al administrador y aprobar inversiones y desinversiones; así como el Comité de Inversiones del Administrador, cuyas funciones son aprobar potenciales inversiones y desinversiones. Todos los comités están integrados por miembros ejecutivos e informan regularmente a inversionistas y con-inversionistas acerca de sus actividades.

Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado, productos y servicios ofrecidos.

d) Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito, el cual es el riesgo de pérdida financiera que se enfrenta si una acreditada no cumple con sus obligaciones contractuales. Para propósitos de reporte de administración de riesgo se considerarán todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (tales como riesgo de impago del acreedor, riesgo de liquidez y riesgo del mercado).

Si dichos incumplimientos ocurren, el Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de los Obligados.

Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados en virtud del incumplimiento de un crédito, y no hay antecedentes en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

(i) Administración de riesgos de inversión

El área de inversiones del Administrador, que reporta al Comité de Inversiones, es responsable de administrar el riesgo de inversión, lo que se muestra a continuación:

- Formulación de políticas de inversión,
- Identificación de riesgos sectoriales,
- Identificación de riesgos particulares a cada instrumento,
- Evaluación de la concentración por tipo y sector de cada instrumento,
- Relación entre riesgo y rendimiento para cada instrumento,
- Desarrollo de política de seguimiento de riesgo para cada instrumento,
- Seguimiento periódico de desempeño de cada instrumento, entre otras.

Se requiere que cada equipo de negocios implemente las políticas y procedimientos de inversión del Fideicomiso, con autoridades de aprobación de inversión del Comité de Inversiones del Administrador y del Comité Técnico del Fideicomiso. Cada unidad de negocios posee un líder de proyecto, el cual informa al comité interno sobre todas las materias relacionadas con la inversión, incluyendo los riesgos identificados.

Si el Comité de Inversiones del Administrador aprueba la inversión, se procede a presentar la inversión al Comité Técnico del Fideicomiso. Cada unidad de negocios es responsable de la calidad y rendimiento del instrumento y de monitorear y controlar todos los riesgos asociados.

El comité interno realiza revisiones regulares de cada instrumento en donde se da seguimiento a los riesgos asociados a cada instrumento.

e) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez depende directamente del pago puntual que cada una de las empresas acreditadas efectúe de conformidad con la inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia, algunos o todos los obligados podrían atrasarse en el pago, o dejar de pagar por completo, las cantidades a que están obligados de conformidad con las inversiones respectivas por distintos y múltiples factores, incluyendo las condiciones generales de la economía, los niveles de desempleo y las circunstancias particulares de los obligados.

Si dichos incumplimientos ocurren, el Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos del crédito. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de los obligados. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados en virtud del incumplimiento de un crédito, y no hay antecedentes en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

(ii) Administración del riesgo de liquidez

El Administrador recomienda al Fideicomiso los créditos a realizar. Estas recomendaciones son analizadas por el Comité de Inversiones del Administrador y en su caso aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso previo a cerrar el crédito. Para administrar el riesgo de liquidez, el Administrador revisa el desempeño del portafolio de créditos de forma mensual y mantiene constante comunicación con la administración de las compañías que forman parte del portafolio de créditos.

f) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se origina por las posibles variaciones en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso que pudieren tener lugar debido a la volatilidad de las tasas de interés, entre otros. Se espera que el Fideicomiso mantenga un portafolio diversificado de créditos que tengan tasas de interés tanto fijas como variables. El valor de mercado de un instrumento con tasa de interés fija por lo general disminuye cuando suben las tasas de interés vigentes, lo cual podría tener un efecto adverso en los ingresos y situación financiera del Fideicomiso. Además, el valor de mercado de un instrumento con una tasa de interés variable puede verse afectado negativamente cuando las tasas de interés aumentan, debido al retraso que pudiera tener la implementación de nuevos términos de precio derivados de la nueva situación.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(i) Administración de riesgo de mercado

El Administrador recomienda al Fideicomiso los créditos a realizar. Estas recomendaciones son analizadas par el Comité de Inversiones del Administrador y en su caso aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso previo a cerrar el crédito. Para administrar el riesgo de mercado, el Administrador revisa el desempeño del portafolio de créditos de forma mensual y mantiene constante comunicación con la administración de las compañías que forman parte del portafolio de créditos.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	2024	2023
Efectivo (Cuenta de cheques)	**$ 3,541,662**	$ 30,539,836
Valores gubernamentales	**81,304,493**	643,048,738
Total	**$ 84,846,155**	$ 673,588,574

El efectivo y equivalentes de efectivo devengan intereses a una tasa de interés anual variable con vencimiento a corto plazo de 2 días en 2024 y de 3 días en 2023.

Al 31 de diciembre de 2024

Descripción	**Cuenta**	**Tasa**	**Plazo**	**Importe**
CETES	2911	9.58%	2 días	**$ 60,191,189**
BPAG28	2939	9.58%	2 días	**7,950,029**
BPAG28	2935	9.58%	2 días	**1,214,571**
BPAG28	3073	9.58%	2 días	**9,055,549**
BPAG28	3074	9.58%	2 días	**2,893,155**
Efectivo	Varias			**3,541,662**
				$ 84,846,155

Al 31 de diciembre de 2023

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONDESF	2911	11.01%	4 días	$ 146,050,893
BONOS	2911	11.01%	4 días	688,534
BONOS	2911	10.8621	4 días	309,302,846
BONDESF	2939	11.01%	4 días	7,166,885
BONDESF	3039	11.01%	4 días	6,393
BONDESF	2935	11.01%	4 días	1,609,623
BONDESF	3073	11.01%	4 días	170,394,560
BONDESF	3074	11.01%	4 días	375,567
Pagaré	3398	10.60%	4 días	7,453,437
Efectivo	Varias			30,539,836
				$ 673,588,574

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se reconocieron intereses a favor derivados de estas cantidades por un importe de $67,859,913 y $51,707,326, respectivamente registrados en el rubro "Ingresos por intereses de inversiones" en el estado de resultados.

Conforme al contrato de Fideicomiso, las Inversiones permitidas incluyen Inversiones en (i) instrumentos de deuda denominados en pesos que se encuentran garantizados en cuanto al pago de intereses y principal; (ii) reportos respecto a cualquier instrumento descrito en el contrato de Fideicomiso y acciones de sociedades de inversión; o (iii) instrumentos conocidos como certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital respecto de los instrumentos descritos en el inciso (i) anterior.

7. Otras cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo de las otras cuentas por cobrar se integra de la siguiente manera:

	2024	2023
Cuenta por cobrar por venta de acciones permanentes	**$ -**	$ 19,212,066
Partes relacionadas	**30,536,537**	8,946,537
Otros	**194,288**	194,288
	$ 30,730,825	$ 28,352,891

22.

8. Partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Comisión de Administración devengada al Administrador ascendió a $23,579,699 y $22,946,851, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos por intereses y comisiones derivados de préstamos con partes relacionadas registrados a valor razonable fueron de $ 4,651,035 y $3,767,680, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo por pagar a partes relacionadas asciende a $32,833,946 y $30,661,975, respectivamente.

9. Pasivos acumulados

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones o prestación de servicios presentes. El saldo de pasivos acumulados integrado por impuestos por pagar, cuentas por pagar e intereses cobrados por anticipado al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es de $1,987,290 y $9,925,310, respectivamente.

10. Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR))

La ley del ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30%.

a) Importes reconocidos en el resultado del periodo

El gasto reconocido par impuestos a la utilidad en el resultado del periodo se integra por lo que se muestra en la hoja siguiente.

	2024	2023
Gasto por impuesto causados:		
Año corriente	**$ -**	$ 2,927,872
	$ -	$ 2,927,872

A continuación, se presenta de forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y el fiscal del Fideicomiso, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Resultado antes de impuestos a la utilidad	$ 14,071,190	$ 8,724,421
Más (menos) diferencias entre el resultado contable y fiscal:		
Efecto fiscal de la inflación	(1,191,055)	(621,098)
Cuentas incobrables	(155,833,334)	-
Gastos no deducibles	431	130,251
Intereses cobrados por anticipado, netos	(7,394,803)	7,394,803
Intereses pagados por anticipado, netos	6,981,434	(6,981,434)
Partidas en conciliación	(3,592)	1,112,630
(Pérdida) utilidad fiscal	(143,369,729)	9,759,573
ISR causado al 30%	$ -	$ 2,927,872

La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración consideró crear una reserva de valuación por la totalidad de dichos activos debido a la incertidumbre de su materialización.

11. Ingresos (gastos)

Los ingresos del Fideicomiso se integran de los ingresos por intereses de las Instrumentos Financieros a valor razonable e ingresos por intereses de inversiones, principalmente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el total de ingresos es de $397,670,557 y $423,954,653, respectivamente.

Los gastos están compuestos por comisiones de administración, gastos de operación y gastos por préstamos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el total de gastos operativos es de $47,278,532 y $51,638,755, respectivamente.

La comisión de administración que se paga al Administrador ascendió a $23,579,699 por el año 2024 y $22,946,851 por el año 2023. Asimismo, los gastos por operación son de $19,047,798 y $24,924,224, respectivamente.

12. Activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes

Los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes se componen por emisiones de certificados bursátiles, neta de gastos de emisión y de colocación, distribuciones realizadas a los Tenedores, por los resultados integrales del periodo y periodos anteriores y por aportaciones de la parte no controladora.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la emisión de certificados bursátiles netos de gastos de emisión ascendió a $3,007,246,155.

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes:

a) Estructura de los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes

Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de llamadas de capital, por lo que el Fideicomiso podrá realizar emisiones subsecuentes par un monto que, sumado al monto de la emisión inicial, no exceda del monto comprometido de la emisión.

Cada Certificado otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho a recibir distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor de Certificados tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores.

En mayo de 2018, se realizó la emisión inicial por $690,000,000 a través de la emisión de 69,000 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $10,000.

En agosto de 2020, se realizó la primera llamada de capital por $477,965,000 a través de la emisión de 95,593 certificados, a un precio de suscripción par certificado de $5,000.

En febrero 2021, se realizó la segunda llamada de capital por $279,980,000, a través de la emisión de 111,992 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $2,500

En noviembre 2021, se realizó la tercera llamada de capital par $642,171,250, a través de la emisión de 513,737 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $1,250.

Durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 se realizaron distribuciones a los Tenedores de los Certificados por un monto de $126,000,000.

El 13 de julio de 2022, se realizó la cuarta llamada de capital por $68,594,375, a través de la emisión de 109,751 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $625.

El 20 de septiembre de 2022, se realizó la quinta llamada de capital por $123,497,188, a través de la emisión de 395,191 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $313.

El 14 de diciembre de 2022, se realizó la sexta llamada de capital por $631,998,594, a través de la emisión de 4,044,791 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $156.

Durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 se realizaron distribuciones a los Tenedores de los Certificados por un monto de $510,000,000.

El 7 de marzo de 2023, se realizó la séptima llamada de capital por $142,599,453, a través de la emisión de 1,825,273 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $78.

Durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 no se realizaron distribuciones a los Tenedores de los Certificados.

Durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 se realizaron distribuciones a los Tenedores de los Certificados por un monto de $1,230,000,000.

Los certificados se emiten netos de gastos de emisión, que al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de $49,559,705.

b) Utilidad integral

La utilidad del periodo que se presenta en el estado de cambios en los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes representa el resultado de la actividad total del Fideicomiso.

13. Compromisos y pasivos contingentes

El Fideicomiso tiene compromisos derivados del Contrato de Fideicomiso, por concepto de la comisión del administrador, la cual será pagada por adelantado y de manera trimestral hasta la terminación del Fideicomiso. Asimismo, deberá pagar una comisión de desempeño en ciertas circunstancias, conforme a lo establecido en dicho contrato.

14. Eventos subsecuentes

El 11 de febrero de 2025 se realizó la décimo quinta distribución por $110,000,000.

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera
Estados de resultados
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 Ciudad de México
Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.com/mx

Construyendo un mejor mundo de negocios

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y al Fideicomitente
Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.
Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I, F/180481 y Subsidiaria (el Fideicomiso), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa 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 consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I, F/180481 y Subsidiaria, al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en esa 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 del Consejo de Normas Internacionales de Independencia)"("Código de Ética del IESBA"), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. 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 la auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros adjuntos.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descrito más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

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

El Fideicomiso mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (notas 3 y 5), los cuales representan aproximadamente el 79% del total del activo que se muestra en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023. Consistente con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), el Fideicomiso utiliza modelos de valuación para determinar el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio. Consideramos como un asunto clave de la auditoría esta área, debido a la complejidad de los modelos de valuación y al uso de supuestos para la determinación del valor razonable, como lo son las tasas de descuento, los cuales requieren un alto nivel del juicio de la Administración para su determinación.

Como respondimos al asunto clave de la auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la independencia y capacidad profesional del especialista independiente contratado por el Fideicomiso para determinar el valor razonable de los activos financieros al 31 de diciembre de 2023, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones, también evaluamos las metodologías utilizadas por el Fideicomiso, considerando su apego con métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria. Asimismo, probamos los datos utilizados en los modelos aplicados por el Fideicomiso y evaluamos lo adecuado de dichos datos.

3.

Otra información incluida en el Informe Anual 2023 enviado a la Bolsa Mexicana de Valores

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual enviado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en adelante, la Comisión o la 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 Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

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

Los responsables del gobierno corporativo 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 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 nivel 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, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.

5.

- 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.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, el asunto clave de la auditoría. Describimos dicho asunto 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 al 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I, F/180481 y Subsidiaria, es quien suscribe este informe.

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

C.P.C. Rony Emmanuel García Dorantes

Ciudad de México,
30 de abril de 2024

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos mexicanos)

(Notas

	2023	2022
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Notas 5 y 6)	$ 673,588,574	$ 99,693,966
Instrumentos financieros designados a valor razonable	-	39,893,386
Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio (Nota 5)	2,620,934,262	2,625,689,858
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	28,352,891	6,430,319
Pagos anticipados	1,019,274	531,574
Impuestos por recuperar	664,830	3,014,815
Total activo	$ 3,324,559,831	$ 2,775,253,918
Pasivos y activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes		
Partes relacionadas (Nota 8)	$ 30,661,975	$ 39,970,922
Intereses cobrados por anticipado	7,394,804	-
Impuestos por pagar (Notas 9 y 10)	1,541,139	2,602,214
Cuentas por pagar (Nota 2)	989,367	1,876,756
	40,587,285	44,449,892
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes – participación controladora	3,283,950,607	2,730,790,794
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes – participación no controladora (Nota 12)	21,939	13,232
Total de activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	3,283,972,546	2,730,804,026
Compromisos y pasivos contingentes (Nota 13)	-	-
Total pasivos y activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	$ 3,324,559,831	$ 2,775,253,918

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

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos mexicanos)

	2023	2022
Ingresos:		
Ingresos por intereses de inversiones (Nota 6)	$ 51,707,326	$ 5,090,496
Ingresos por préstamos (Nota 5)	339,209,184	272,358,758
Ingresos por venta de acciones permanentes	28,489,188	-
Otros ingresos	4,548,955	842,151
Total ingresos (Nota 11)	423,954,653	278,291,405
Egresos:		
Honorarios de administración (Nota 8)	22,946,851	35,543,789
Gastos por préstamos (Nota 8)	3,767,680	5,716,239
Gastos de operación (Nota 11)	24,924,224	26,412,956
Total de gastos operativos (Nota 11)	51,638,755	67,672,984
Resultado antes de impuesto a la utilidad	372,315,898	210,618,421
Impuesto a la utilidad causado (Nota 10)	(2,927,872)	(1,821,061)
Incremento en activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes consolidado	369,388,026	208,797,360
Utilidad atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes	369,379,319	208,789,702
Participación no controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes	8,707	7,658
	$ 369,388,026	$ 208,797,360
Otros resultados integrales:		
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable	41,573,240	54,260,290
Incremento integral en activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes consolidado	410,961,266	263,057,650
Utilidad integral atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes	410,961,266	263,057,650
Participación no controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes	-	-
	$ 410,961,266	$ 263,057,650

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

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos mexicanos)

(Notas 2 y 3)

	Emisión de certificados bursátiles	Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes en el año	Efecto de valuación	Total participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	Total de activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$ 1,916,235,835	$ 269,188,095	$ (30,486,194)	$ 2,154,937,736	$ 5,574	$ 2,154,943,310
Incremento de los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes derivado de las operaciones	-	208,789,702	-	208,789,702	7,658	208,797,360
Efecto de valuación	-	-	54,260,290	54,260,290	-	54,260,290
Colocación de Certificados Bursátiles	822,803,066	-	-	822,803,066	-	822,803,066
Distribución a Tenedores y Fideicomitentes	(510,000,000)	-	-	(510,000,000)	-	(510,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2,229,038,901	477,977,797	23,774,096	2,730,790,794	13,232	$ 2,730,804,026
Incremento de los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes derivado de las operaciones)						
Efecto de valuación						
Colocación de Certificados Bursátiles	142,207,254			142,207,254		142,207,254
Distribución a Tenedores y Fideicomitentes		369,379,319	41,573,240	410,952,559	8,707	410,961,266
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$ 2,371,246,155	$ 847,357,116	$ 65,347,336	$ 3,283,950,607	$ 21,939	$ 3,283,972,546

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

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Actividades de operación:		
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes consolidados	$ 372,315,898	$ 210,618,421
Intereses a favor	(339,209,184)	(242,182,062)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	3,767,680	5,716,239
Subtotal	36,874,394	(25,847,402)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	39,893,386	(10,399,987)
Préstamos y cuentas por cobrar	46,328,836	(493,142,805)
Otras cuentas por cobrar	(19,572,587)	(5,098,779)
Pagos anticipados	(487,700)	(193,206)
Impuestos por pagar, neto	(2,927,872)	(1,821,061)
Cuentas por pagar	(7,642,366)	8,627,182
Intereses cobrados de prestamos	339,209,184	242,182,062
Intereses cobrados por anticipado	7,394,804	-
Impuesto a la utilidad pagado	(1,061,075)	(1,717,973)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	401,134,610	(287,411,969)
Actividades de financiamiento:		
Emisión de certificados bursátiles fiduciarios	142,207,253	822,803,066
Distribución a Tenedores y Fideicomitentes	-	(510,000,000)
Partes relacionadas por pagar	(2,553,969)	(7,352,940)
Intereses pagados de préstamos recibidos	(3,767,680)	(5,716,239)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	135,885,604	299,733,887
Aumento, neto de efectivo y equivalentes de efectivo	573,894,608	12,321,918
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	99,693,966	87,372,048
Al final del año	$ 673,588,574	$ 99,693,966

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

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos mexicanos)

1. Entidad que reporta

Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481 (el "Fideicomiso"), con domicilio en Bosque de Alisos No. 47B, cuarto nivel, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se constituyó el 8 de mayo de 2018 mediante la firma de Fideicomiso irrevocable F/180481 (el Contrato de Fideicomiso) celebrado entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital Management III, S.C. (antes Nexxus Capital Strategic I Administrador, S.C.) como Administrador, Banco Nacional de Mexico, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como Fiduciario Emisor y CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por el Administrador a través de una parte relacionada, a cambio de un honorario.

En el segundo trimestre de 2018 se cambió en el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo al Administrador Nexxus Capital Strategic I Administrador, S.C. por el Administrador Nexxus Capital Management III, S.C.

La finalidad principal del Fideicomiso es el otorgamiento de Financiamientos con el objetivo de obtener o realizar pagos o liquidaciones y distribuir recursos a los Fideicomisarios del Fideicomiso.

El Contrato de Fideicomiso tiene como fecha de vencimiento el 9 de mayo de 2028, la cual podrá ser extendida por hasta dos periodos adicionales de un año cada uno a propuesta del Administrador y aprobación de la Asamblea de Tenedores.

- Eventos relevantes

a) Cambio de Fiduciario

El 25 de septiembre de 2023 se celebró el convenio de sustitución fiduciaria que firmaron Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como Fiduciario Sustituido, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario Sustituto, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común y Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario "B", para que de esa fecha en adelante el Fiduciario del Fideicomiso sea Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,

asumiendo todos los derechos y obligaciones de cualquier naturaleza derivados del Fideicomiso, en los términos del Contrato de Fideicomiso y demás documentos de la emisión. Así mismo, se modifica el número del Fideicomiso a F5305 y seguirá manteniendo la denominación Nexxus Mezzanine Fund I.

El 10 de octubre de 2023 se firma el cuarto convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital, SAPI de CV como administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario Emisor, y CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, en el que se resuelve la designación de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario sustituto y en el que se toma nota de la cesión de derechos de Nexxus Capital Management III, S.C. a Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V., quien fungirá como nuevo administrador del Fideicomiso.

Sin embargo, a la fecha de emisión de este informe aún no se cuenta con la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para formalizar dicho cambio de Fiduciario.

b) Emisión de certificados bursátiles fiduciarios

El 7 de marzo de 2023 se realizó la séptima emisión subsecuente por $142,599,453, emitiendo 1,825,280 certificados bursátiles fiduciarios, que netos de gastos de emisión equivalen a $142,207,254.

2. Bases de preparación

a) Autorización y declaración de cumplimiento

El 30 de abril de 2024, el C. P. Alejandro Gorozpe Barbara, funcionario del Administrador del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481 y subsidiaria, Aida Ramos García y Marco Antonio Monroy Fonseca, delegados fiduciarios de Citibanamex, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

Los presentes estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en ingles), adoptadas por las entidades públicas en Mexico de conformidad con la Circular Única de Emisoras para Compañías y otros Participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) el 8 de septiembre de 2011. De acuerdo con dichas disposiciones, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF.

El Fiduciario mantiene todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo en todo momento actuar en los términos establecidos en el contrato de fideicomiso.

3.

b) Moneda funcional y de informe

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fideicomiso. Si se mezclan los indicadores del entorno económico principal la administración empleara su juicio para determinar la moneda funcional que más se apegue a las transacciones, eventos y condiciones de operación.

Los estados financieros consolidados se presentan en moneda de informe que es el peso mexicano, que es igual a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros separados, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de pesos mexicanos.

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la administración efectué juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

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

Las estimaciones y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados incluyen principalmente los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio (ver Nota 5).

Entidad de Inversión

El Fideicomiso califica coma una "Entidad de Inversión (Investment Entity)" de acuerdo con las lineamientos incluidos en el documento "Entidades de inversión (Modificaciones a la NIIF 10 y NIIF 12, y NIC 27)" emitido par el IASB el 31 de octubre de 2012, por lo que de acuerdo con dicho documento el Fideicomiso registra y valúa sus inversiones en entidades controladas, inversiones en asociadas y participaciones en negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados, excepto si una entidad de inversión tiene una subsidiaria que presta servicios y cuyo principal propósito y actividades son proporcionar servicios relacionados con las actividades de inversión del Fideicomiso, se deberá consolidar esa subsidiaria. La Administracion emplea su juicio para determinar el importe que mejor refleje su valor razonable y las variables utilizadas en su determinación son aquellas que a su juicio considera son adecuadas en las circunstancias.

d) Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

El Fideicomiso ha optado por presentar las flujos de efectivo por el método indirecto, el cual presenta inicialmente el incremento en activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes consolidado, posteriormente se presentan los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y acumulaciones que son la causa de cobros y pagos en el pasado o en el futuro, así como de las partidas de perdidas o ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión y financiamiento.

3. Principales políticas contables

a) Bases de consolidación

(i) Subsidiaria

La subsidiaria es una entidad controlada por el Fideicomiso. Los estados financieros de la subsidiaria son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de termino de este.

Se considera que el Fideicomiso "controla" una entidad en la que haya llevado a cabo una inversión en la medida que pueda demostrar que tiene la facultad de tomar decisiones que impacten en la operación de dicha entidad, o que tiene derecho a recibir retornos variables derivados de (i) su involucramiento en la entidad y (ii) que tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos a través de su influencia sabre dicha entidad. El Fideicomiso evalúa periódicamente si se cumplen los elementos de control descritos en el presente párrafo, para determinar si tiene control sobre alguna entidad. Dichos elementos de control pueden cambiar de tiempo en tiempo.

El Fideicomiso tiene una subsidiaria de nombre NXX Capital Mezz I, S. A. P. I. de C. V. SOFOM E. N. R. (NXX Capital) de la cual posee el 99.90% del capital. La actividad principal de esta subsidiaria es la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento y factoraje financieros; y complementariamente, la administración de cualquier tipo de cartera crediticia y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.

ii) Pérdida de control

Cuando el Fideicomiso pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las activos y pasivos de la subsidiaria, las participaciones no controladoras y los otros componentes de patrimonio relacionados con la subsidiaria. Cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control se reconoce en resultados. Si el Fideicomiso retiene alguna participación (directa o indirecta) en la subsidiaria anterior, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control. Posteriormente se registra como inversión, contabilizada bajo el método de participación o como un activo financiero disponible para la venta dependiendo del nivel de influencia retenido.

5.

iii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompanía grupales, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación del Fideicomiso en la inversión. Las perdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

a) Activos y pasivos financieros

i) Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial, excepto en el caso de los activos financieros designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

(ii) Clasificación

El Fideicomiso clasifica las activos y pasivos financieros en las siguientes categorías:

Activos financieros:

- Activos financieros a valor razonable (1)
- Efectivo y equivalentes de efectivo (1)

Pasivos financieros:

- Otros pasivos - Pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas (1)

(iii) Medición a valor razonable

El valor razonable es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en un mercado de libre competencia a la fecha de la transacción.

Cuando la información se encuentra disponible, el Fideicomiso reconoce el valor razonable de un instrumento usando precios publicados para ese instrumento de acuerdo con valores de un mercado activo. El mercado se considera activo, si los valores publicados son confiables y se encuentran disponibles al público.

Si el mercado para la determinación del valor razonable del instrumento se considera como no activo, el Fideicomiso establece el valor razonable utilizando técnicas de valuación aceptadas.

Las técnicas de valuación incluyen la utilización de información disponible sobre transacciones realizadas entre partes interesadas, debidamente informadas y con independencia mutua,

referente al valor razonable de otros instrumentos que son substancialmente similares, valor de flujos futuros descontados y modelos con base en precios establecidos.

La técnica utilizada para la valuación de los instrumentos utiliza al máximo la información e indicadores de mercado disponibles que sea confiable y utilizando al mínimo juicios y estimados. Asimismo, se considera la información disponible que las participantes en el mercado pudieran considerar y que la misma sea consistente con metodologías para determinar el valor razonable de los instrumentos.

La mejor evidencia del valor razonable de un activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial es el precio determinado en la operación (por ejemplo, el precio pagado o recibido en la transacción), a menos que exista evidencia que el valor razonable del instrumento sea diferente de acuerdo a comparaciones de otras transacciones en un mercado observable respecto al mismo instrumento financiero.

Cuando el precio de la transacción proporciona la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es registrado inicialmente al precio de la operación. Cualquier diferencia entre el precio y el valor inicialmente obtenido por alguna de las técnicas de valuación utilizadas, es reconocida subsecuentemente en los resultados del periodo usando una base apropiada durante la vida del instrumento.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos se reconocen dentro de los resultados del ejercicio como parte de la ganancia neta de los instrumentos financieros designados a su valor razonable a través de resultados.

b) Medición del valor razonable

i) Métodos de valuación

El Fideicomiso mide los valores razonables de sus instrumentos financieros de la siguiente manera:

- Nivel 1: valoración realizada utilizando directamente la propia cotización del instrumento financiero, observable y capturable de fuentes independientes, y referida a mercados activos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no ha habido migraciones de inversiones a un nivel de valor razonable distinto.

7.

ii) Baja de activos y pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero cuando los derechos y obligaciones contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o pasivo expiran, o cuando sustancialmente todos las riesgos y beneficios de la propiedad del activo o pasivo son transferidos a otra entidad.

Cuando el Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo o pasivo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados consolidados del periodo.

iii) Designación de valor razonable con cambios en otros resultados integrales

El Fideicomiso ha designado los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Los activos y pasivos son administrados, evaluados y reportados internamente con base al valor razonable.
- La designación elimina o reduce significativamente inconsistencias contables que de otra forma surgirían.

A su vez, establece el monto de cada clase de activo financiero que se ha designado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Una descripción de la base de cada designación figura en la nota del activo o del pasivo específico.

iv) Identificación y medición del deterioro

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los activos están deteriorados.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la perdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero esta deteriorado incluye impagos o moras de parte del acreditado y reestructuración de un crédito.

Los préstamos a valor razonable son evaluados individualmente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

El Fideicomiso considera la información sobre cualquier cambio en la calidad crediticia de los préstamos a valor razonable a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo sobre el que se informa. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es reducida e independiente.

v) Análisis de vencimientos de pasivos financieros

La entrada o salida nominal bruta representa los flujos de efectivo no descontados relacionados con los pasivos financieros mantenidos para propósitos de administración de riesgos. Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden principalmente a cuentas por pagar por prestamos recibidos de partes relacionadas que representan el 90% del total del pasivo. Dichos prestamos se recibieron para financiar una parte de las inversiones conforme a la estrategia de Inversión del Fideicomiso y la única fuente de pago de las prestamos de partes relacionadas es el flujo de efectivo derivado de los préstamos otorgados, por lo que el riesgo de liquidez se encuentra limitado.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional, así como inversiones disponibles a la vista con vencimiento menor a tres meses a partir de su adquisición, las cuales se registran inicialmente a su costo de adquisición ajustándose con los intereses y rendimientos devengados con base en el método de costo amortizado, lo cual es similar a su valor razonable debido a que son operaciones de corto plazo con instrumentos de mercado.

A la fecha de los estados financieros consolidados, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio como "Ingresos por intereses de inversiones".

d) Activos financieros a valor razonable

Los préstamos y cuentas por cobrar se miden a valor razonable.

El valor razonable es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas en un mercado de libre competencia a la fecha de la transacción.

e) Pagos anticipados

Los pagos anticipados incluyen costos y gastos que no están relacionados directamente con la emisión de certificados bursátiles fiduciarios ni con la realización de las inversiones, las cuales se refieren a las comisiones por administración que se pagan al administrador del Fideicomiso y otros gastos pagados por anticipado, y se amortizan contra los resultados del periodo conforme se devengan.

d) Provisiones

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es probable y surge como consecuencia de eventos pasados.

f) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros designados a valor razonable son reconocidos en resultados cuando se devengan.

g) Ingresos y gastos por comisiones

Los ingresos y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

h) Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses, sobre fondos invertidos, ingresos por ganancias de activos financieros, así como ganancias cambiarias. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados cuando se devengan.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses de préstamos.

i) Costos de préstamos

Los costos por préstamos son los intereses y otros costos en las que el Fideicomiso incurre, que están relacionados con los fondos que ha tornado prestados.

j) Honorarios y gastos por comisiones

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados consolidado conforme se reciben los servicios relacionados.

k) Costos de adquisición

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial, excepto en el caso de los activos financieros designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, en cuyo caso se registran directamente en resultados.

l) Partes relacionadas

Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden principalmente a cuentas por pagar por prestamos recibidos de partes relacionadas. Dichos prestamos se recibieron para financiar una parte de las inversiones conforme a la estrategia de inversión del Fideicomiso y la única fuente de pago de los préstamos de partes relacionadas es el flujo de efectivo derivado de las inversiones correspondientes.

m) Transacciones con participaciones no controladoras

Para cada combinación de negocios, el Fideicomiso mide cualquier participación no controladara en la participada como se muestra a continuación:

- Al valor razonable, o
- La participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida, que generalmente están al valor razonable.

Los cambios en la participación del Fideicomiso en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacción de capital.

n) Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

Los activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes del Fideicomiso están integrados por los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados y el incremento (decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

El objetivo del Fideicomiso cuando administra su patrimonio es resguardar su habilidad de proveer rendimientos a los Tenedores del patrimonio, así como mantener una base robusta de capital que sirva como base para el desarrollo de las actividades de inversión del Fideicomiso.

De conformidad con lo establecido en la NIC 32 y atendiendo la esencia económica del acuerdo contractual del contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso como emisor de Certificados Bursátiles, las ha clasificado en su totalidad desde su reconocimiento inicial como parte de los "Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios" considerando las características de la inversión que realizaron los Tenedores y los Fideicomitentes, ya que no existe obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los certificados bursátiles y dichos certificados podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser negativo y otorgan el derecho a recibir parte de las frutos, rendimientos y en su caso el valor residual de los bienes afectos al Fideicomiso, las cuales son variables e inciertos y podrían no tener liquidez en el mercado.

o) Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital son cualquier contrato que otorgue un interés residual en los activos de una entidad después de haber deducido todos sus pasivos.

Un pasivo financiero es un pasivo si:

a) representa una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o representa una obligación contractual de intercambiar activos o pasivos financieros bajo términos que son potencialmente desfavorables para la entidad.

b) un contrato que será o podría ser liquidado con instrumentos de capital de la propia entidad y es:

   i) un instrumento no-derivado por el cual la entidad esta o podría estar obligada a entregar un numero variable de instrumentos de capital de la propia entidad; o
   ii) un derivado que será o podría ser liquidado de cualquier otra forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de capital de la propia entidad

p) Obligaciones fiscales

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

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

Por lo que respecta a la subsidiaria, los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos diferidos se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos.

Se reconocen impuestos diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros consolidados de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

q) Contingencias

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

4. Cambios en las políticas contables significativas

Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8

Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan las técnicas de medición e inputs para desarrollar estimaciones contables.
Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Revelación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF. Las modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2 Realización de juicios sobre materialidad proporcionan orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a la información sobre políticas contables. Las modificaciones tienen por objeto ayudar a las entidades a proporcionar información sobre políticas contables que sea más útil, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y añadiendo orientaciones sobre cómo las entidades aplican el concepto de "materialidad" al tomar decisiones sobre la revelación de políticas contables.
Las modificaciones tuvieron un impacto en las revelaciones de políticas contables del Grupo, pero no en la medición, reconocimiento o la presentación de alguna partida de los estados financieros del Grupo.

5. Instrumentos financieros y administración de riesgos financieros

a) Clasificaciones contables, valores razonables.

En las tablas de la siguiente hoja se muestra el detalle de las activos y pasivos financieros del Fideicomiso.

	2023				
Pesos	Valor razonable Activos financieros a valor razonable	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
Inversión Instrumentos financieros	$ 2,620,934,262	$	$ 2,620,934,262	$	$ 2,620,934,262
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	643,058,738		643,058,738	643,058,738	
Equivalentes de efectivo	30,529,836		30,529,836	30,529,836	
Pasivos financieros:					
Préstamo 1		(38,056,778)	(38,056,778)		(38,056,778)
	$ 3,294,522,836	$ (38,056,778)	$ 3,256,466,058	$ 673,588,574	$ 2,582,877,484

13.

2022					
Pesos	Valor razonable Activos financieros a valor razonable	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
Inversión Instrumentos financieros	$ 2,625,689,858	$ -	$ 2,625,689,858	$	$ 2,625,689,858
Instrumentos financieros designados a valor razonable	39,893,386	-	39,893,386	39,893,386	-
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	14,290,541	-	14,290,541	14,290,541	-
Equivalentes de efectivo	85,403,425	-	85,403,425	85,403,425	-
Pasivos financieros:					
Préstamo 1	-	(39,970,922)	(39,970,922)	-	(39,970,922)
	$ 2,765,277,210	$ (39,970,922)	$ 2,725,306,288	$ 139,587,352	$ 2,585,718,936

(i) Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Inversión en activos 2023 y 2022

Equivalentes de efectivo

Las sociedades de inversión en las que el Fideicomiso invierte son de acuerdo con lo establecido en el contrato el cual establece invertir.

I. En valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

II. Si se tratare de recursos líquidos en dólares moneda de curso legal en las Estados Unidos de América:
   a) Instrumentos en directo de deuda emitidos par el Gobierno Federal
   b) Reportos sobre dichos instrumentos de deuda; o
   c) Acciones de fondos de inversión autorizadas para invertir exclusivamente en valores gubernamentales emitidos por el Gobierno Federal.

III. Tratándose de recursos líquidos en Pesos moneda de curso legal en Mexico, en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda (las "Inversiones Permitidas"), en el entendido, que el Fideicomiso tendrá prohibido:
   a) Adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV, emitidas por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el Extranjero
   b) Adquirir valores de deuda inscritos en el RNV, que representen más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de Certificados Serie I.

La composición de las inversiones en equivalentes de efectivo es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONDESF	2911	11.01%	4 días	$ 146,050,893
BONOS	2911	11.01%	4 días	688,534
BONOS	2911	10.8621	4 días	309,302,846
BONDESF	2939	11.01%	4 días	7,166,885
BONDESF	3039	11.01%	4 días	6,393
BONDESF	2935	11.01%	4 días	1,609,623
BONDESF	3073	11.01%	4 días	170,394,560
BONDESF	3074	11.01%	4 días	375,567
Pagaré	3398	10.60%	4 días	7,453,437
Efectivo	Varias			30,539,836
				$ 673,588,574

Al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONOS	5104945	8.38 %	3 días	$ 61,222,476
BONOS	5104953	8.38 %	3 días	6,488,854
BONOS	5104988	8.38 %	3 días	5,796
BONOS	180481	8.38 %	3 días	1,423,551
BONOS	5110236	8.38 %	3 días	15,424,668
BONOS	5110619	8.38 %	3 días	340,059
Pagaré	3398	10.10%	3 días	498,021
Efectivo	Varias			14,290,541
				$ 99,693,966

Activos financieros y cuentas por cobrar a valor razonable

Los préstamos otorgados, se miden a valor razonable debido al modelo de negocio del Fideicomiso. El modelo de negocio del Fideicomiso para administrar sus activos financieros se refiere a la forma como administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo para el negocio al llevar a cabo sus actividades y no en una intención particular de tenencia de un instrumento para cobrar principal e intereses. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivaran de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos.

El Fideicomiso clasifica los préstamos y financiamientos originados directamente por el Fideicomiso o a través de alguna subsidiaria, como préstamos y cuentas por cobrar.

El valor razonable de la inversión se estima con base en un modelo de valuación que parte de los flujos de cobranza esperados del portafolio de créditos vigentes y vencidos propiedad del fideicomiso del cual se tiene una participación. Dichos flujos de cobranza asumen ciertos niveles de morosidad para los créditos vigentes y cierto porcentaje de recuperación bruta para los créditos vencidos.

Inversión en deuda 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las principales características de los activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se detallan a continuación:

Sector	2023	2022
Inmobiliaria	142,070,560	196,988,967
Educación	-	72,530,681
Crédito PYME	96,369,228	96,369,228
Arrendamiento	-	405,021,075
Merchant cash advance	36,544,680	47,385,916
Telecomunicaciones	308,616,761	286,246,737
Arrendamiento de equipo de transporte	109,690,323	149,887,649
Turismo	555,314,300	583,230,700
Arrendamiento puro y financiero de equipo productivo	162,965,172	54,128,301
Inmobiliario / Urbanización	414,613,940	459,973,635
Logística	200,156,064	201,298,052
Desarrollo inmobiliario / Urbanización	95,484,118	72,628,917
Desarrollo inmobiliario	330,354,623	-
Comercialización de acero	168,754,493	-
Total financiamientos	$ 2,620,934,262	$ 2,625,689,858

Los ingresos devengados por los préstamos y cuentas por cobrar a valor razonable durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, ascendieron a $ 339,209,184 y $272,358,758.

c) Administración del riesgo financiero

Se tiene la intención de invertir en diferentes tipos de activos con características de deuda, emitidos por personas domiciliadas en Mexico o cuyo producto haya sido utilizado principalmente para financiar actividades en Mexico. Las oportunidades potenciales de este tipo son limitadas y se podría enfrentar competencia de otras instituciones o fondos dedicados a los mismos objetos de inversión que el Fideicomiso. Los principales competidores del Fideicomiso podrían incluir bancos, sociedades financieras de objeto múltiple, fondos de capital de riesgo, otras entidades financieras y comerciales. Dichos participantes en el mercado podrían tener acceso a fuentes de financiamiento de bajo costo.

El menor costo de financiamiento de tales instituciones financieras podría permitirles ofrecer prestamos con intereses más bajos o participar en prácticas tales como otorgar uno u otros créditos por debajo de los costos de fondeo.

Por lo anterior, el Fideicomiso podría también enfrentar dificultades para hacer ciertas Inversiones o podría tener que hacer Inversiones en términos económicos menos favorables de lo previsto. Esto podría afectar negativamente el rendimiento de las Inversiones y por lo tanto los montos disponibles para la Distribución a los Tenedores. Las inversiones efectuadas por el Fideicomiso pueden ser impactadas por cambios en los mercados globales y locales, así como condiciones económicas específicas a alguna industria.

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos provenientes de los instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

En esta nota se presenta información respecto de la exposición a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración del capital por parte del Fideicomiso.

d) Marco de trabajo de administración de riesgos

El Fideicomiso mantiene posiciones en instrumentos financieros de acuerdo con la estrategia de gestión de inversión. Se ha creado el Comité Técnico del Fideicomiso cuyas funciones son monitorear al administrador y aprobar inversiones y desinversiones; así como el Comité de Inversiones del Administrador, cuyas funciones son aprobar potenciales inversiones y desinversiones. Todos los comités están integrados por miembros ejecutivos e informan regularmente a inversionistas y co-inversionistas acerca de sus actividades.

Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado, productos y servicios ofrecidos.

e) Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito, el cual es el riesgo de pérdida financiera que se enfrenta si una empresa promovida no cumple con sus obligaciones contractuales. Para propósitos de reporte de administración de riesgo se considerarán todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (tales como riesgo de impago del acreedor, riesgo de liquidez y riesgo del mercado).

Si dichos incumplimientos ocurren, el Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de los Obligados.

Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay antecedentes en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

(i) Administración de riesgos de inversión

El área de inversiones del Administrador, que reporta al Comité de Inversiones, es responsable de administrar el riesgo de inversión, lo que se muestra a continuación:

- Formulación de políticas de inversión,
- Identificación de riesgos sectoriales,
- Identificación de riesgos particulares a cada instrumento,
- Evaluación de la concentración por tipo y sector de cada instrumento,
- Relación entre riesgo y rendimiento para cada instrumento,
- Desarrollo de política de seguimiento de riesgo para cada instrumento,
- Seguimiento periódico de desempeño de cada instrumento, entre otras.

Se requiere que cada equipo de negocios implemente las políticas y procedimientos de inversión del Fideicomiso, con autoridades de aprobación de inversión del Comité de Inversiones del Administrador y del Comité Técnico del Fideicomiso. Cada unidad de negocios posee un líder de proyecto, el cual informa al comité interno sobre todas las materias relacionadas con la inversión, incluyendo los riesgos identificados.

Si el Comité de Inversiones del Administrador aprueba la inversión, se procede a presentar la inversión al Comité Técnico del Fideicomiso. Cada unidad de negocios es responsable de la calidad y rendimiento del instrumento y de monitorear y controlar todos los riesgos asociados.

El comité interno realiza revisiones regulares de cada instrumento en donde se da seguimiento a los riesgos asociados a cada instrumento.

f) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez depende directamente del pago puntual que cada una de las empresas promovidas efectúe de conformidad con la inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia, algunos o todos los obligados podrían atrasarse en el pago, o dejar de pagar por completo, las cantidades a que están obligados de conformidad con las inversiones respectivas por distintos y múltiples factores, incluyendo las condiciones generales de la economía, los niveles de desempleo y las circunstancias particulares de los obligados.

Si dichos incumplimientos ocurren, el Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de los obligados. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay antecedentes en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

(ii) Administración del riesgo de liquidez

El Administrador recomienda al Fideicomiso las inversiones a realizar. Estas recomendaciones son analizadas por el Comité de Inversiones del Administrador y en su caso aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso previo a cerrar la inversión. Para administrar el riesgo de liquidez, el Administrador revisa el desempeño del portafolio de inversiones de forma mensual y mantiene constante comunicación con la administración de las compañías que forman parte del portafolio de inversiones.

g) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se origina por las posibles variaciones en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso que pudieren tener lugar debido a la volatilidad de las tasas de interés, entre otros. Se espera que el Fideicomiso mantenga un portafolio diversificado de créditos que tengan tasas de interés tanto fijas como variables. El valor de mercado de un instrumento con tasa de interés fija por lo general disminuye cuando suben las tasas de interés vigentes, lo cual podría tener un efecto adverso en las ingresos y situación financiera del Fideicomiso. Además, el valor de mercado de un instrumento con una tasa de interés variable puede verse afectado negativamente cuando las tasas de interés aumentan, debido al retraso que pudiera tener la implementación de nuevos términos de precio derivados de la nueva situación.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(i) Administración de riesgo de mercado

El Administrador recomienda al Fideicomiso las inversiones a realizar. Estas recomendaciones son analizadas par el Comité de Inversiones del Administrador y en su caso aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso previo a cerrar la inversión. Para administrar el riesgo de mercado, el Administrador revisa el desempeño del portafolio de inversiones de forma mensual y mantiene constante comunicación con la administración de las compañías que forman parte del portafolio de inversiones.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	2023	2022
Efectivo (Cuenta de cheques)	$ 30,539,836	$ 14,290,541
Valores gubernamentales	643,048,738	85,403,425
Total	$ 673,588,574	$ 99,693,966

El efectivo y equivalentes de efectivo devengan intereses a una tasa de interés anual variable con vencimiento a corto plazo de 4 días en 2023 y de 3 días en 2023.

Al 31 de diciembre de 2023

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONDESF	2911	11.01%	4 días	$ 146,050,893
BONOS	2911	11.01%	4 días	688,534
BONOS	2911	10.8621	4 días	309,302,846
BONDESF	2939	11.01%	4 días	7,166,885
BONDESF	3039	11.01%	4 días	6,393
BONDESF	2935	11.01%	4 días	1,609,623
BONDESF	3073	11.01%	4 días	170,394,560
BONDESF	3074	11.01%	4 días	375,567
Pagaré	3398	10.60%	4 días	7,453,437
Efectivo	Varias			30,539,836
				$ 673,588,574

Al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONOS	5104945	8.38 %	3 días	$ 61,222,476
BONOS	5104953	8.38 %	3 días	6,488,854
BONOS	5104988	8.38 %	3 días	5,796
BONOS	180481	8.38 %	3 días	1,423,551
BONOS	5110236	8.38 %	3 días	15,424,668
BONOS	5110619	8.38 %	3 días	340,059
Pagaré	3398	10.10%	3 días	498,021
Efectivo	Varias			14,290,541
				$ 99,693,966

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se reconocieron intereses a favor derivados de estas cantidades por un importe de $ 51,707,326 y $5,090,496, respectivamente registrados en el rubro "Ingresos por intereses" en el estado de resultados.

Conforme al contrato de Fideicomiso, las Inversiones permitidas incluyen Inversiones en (i) instrumentos de deuda denominados en pesos que se encuentran garantizados en cuanto al pago de intereses y principal; (ii) reportos respecto a cualquier instrumento descrito anteriormente y acciones de sociedades de inversión; o (iii) instrumentos conocidos como certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital respecto de los instrumentos descritos en el inciso (i) anterior.

7. – Otras cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de las otras cuentas por cobrar se integra de la siguiente manera:

	2023	2022
Cuenta por cobrar por venta de acciones permanentes	$ 19,212,066	$ -
Partes Relacionadas	8,946,537	6,246,537
Otros	194,288	183,782
	$ 28,352,891	$ 6,430,319

8. Partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Comisión de Administración devengada al Administrador ascendió a $ 22,946,851 y $35,543,789, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los gastos por intereses y comisiones derivados de préstamos con partes relacionadas registrados a valor razonable fueron de $ 3,767,680 y $5,716,239, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo por pagar a partes relacionadas asciende a $ 30,661,975 y $39,970,922, respectivamente.

9. Pasivos acumulados

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones o prestación de servicios presentes. El saldo de pasivos acumulados integrado por impuestos por pagar, cuentas por pagar e intereses cobrados por anticipado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es de $ 9,925,310 y $4,478,970, respectivamente.

10. Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR))

La ley del ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30%.

a) Importes reconocidos en el resultado del periodo

El gasto reconocido par impuestos a la utilidad en el resultado del periodo se integra par lo que se muestra en la hoja siguiente.

	2023	2022
Gasto por impuesto causados:		
Año corriente	$ 2,972,872	$ 1,821,061
	$ 2,972,872	$ 1,821,061

21.

A continuación, se presenta de forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y el fiscal de NXX Capital, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Resultado antes de impuestos a la utilidad	$ 8,724,421	$ 7,358,416
Más (menos) diferencias entre el resultado contable y fiscal:		
Efecto fiscal de la inflación	(621,098)	(755,270)
Comisiones cobradas, netas		1,020,132
Comisiones devengadas, netas		(1,579,981)
Gastos no deducibles	130,251	26,909
Intereses cobrados por anticipado, netos	7,394,803	-
Intereses pagados por anticipado, netos	(6,981,434)	-
Partidas en conciliación	1,112,630	-
Utilidad fiscal	9,759,573	6,070,205
ISR causado al 30%	$ 2,927,872	$ 1,821,061

La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración consideró crear una reserva de valuación por la totalidad de dichos activos debido a la incertidumbre de su materialización.

11. Ingresos (gastos)

Los ingresos del Fideicomiso se integran de los ingresos par intereses de las Instrumentos Financieros a valor razonable e ingresos por intereses de inversiones, principalmente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el total de ingresos es de $ 423,954,653 y $278,291,405, respectivamente.

Los gastos están compuestos por comisiones de administración, gastos de operación y gastos por préstamos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el total de gastos operativos es de $ 51,638,755 y $67,672,984, respectivamente.

La comisión de administración que se paga al Administrador ascendió a $ 22,946,851 por el año 2023 y $35,543,789 por el año 2022. Asimismo, los gastos por operación son de $ 24,924,224 y $26,412,956, respectivamente.

12. Activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes-

Los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes se componen por emisiones de certificados bursátiles, neta de gastos de emisión y de colocación, distribuciones realizadas a los Tenedores, por los resultados integrales del periodo y periodos anteriores y por aportaciones de la parte no controladora.

Al 31 de diciembre de 2023, la emisión de certificados bursátiles netos de gastos de emisión ascendió a $ 3,007,246,155.

Al 31 de diciembre de 2022, la emisión de certificados bursátiles netos de gastos de emisión ascendió a $ 2,865,038,901.

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes:

a) Estructura de los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes-

Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de llamadas de capital, por lo que el Fideicomiso podrá realizar emisiones subsecuentes par un monto que, sumado al monto de la emisión inicial, no exceda del monto comprometido de la emisión.

Cada Certificado otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho a recibir distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor de Certificados tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores.

En mayo de 2018, se realizó la emisión inicial por $690,000,000 a través de la emisión de 69,000 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $10,000.

En agosto de 2020, se realizó la primera llamada de capital por $477,965,000 a través de la emisión de 95,593 certificados, a un precio de suscripción par certificado de $5,000.

En febrero 2021, se realizó la segunda llamada de capital por $279,980,000, a través de la emisión de 111,992 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $2,500.

En noviembre 2021, se realizó la tercera llamada de capital par $642,171,250, a través de la emisión de 513,737 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $1,250.

El 13 de julio de 2022, se realizó la cuarta llamada de capital por $68,594,375, a través de la emisión de 109,751 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $625.

El 20 de septiembre de 2022, se realizó la quinta llamada de capital por $123,497,188, a través de la emisión de 395,191 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $313.

El 14 de diciembre de 2022, se realizó la sexta llamada de capital por $631,998,594, a través de la emisión de 4,044,791 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $156.

El 7 de marzo de 2023, se realizó la séptima llamada de capital por $142,599,453, a través de la emisión de 1,825,273 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $78.

Durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 se realizaron distribuciones a los Tenedores de las Certificados por un monto de $510,000,000. Durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 se realizaron distribuciones a los Tenedores de las Certificados por un monto de $126,000,000.

Los certificados se emiten netos de gastos de emisión, que al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son de $ 49,559,705 y $49,167,506.

b) Utilidad integral

La utilidad del periodo que se presenta en el estado de cambios en los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes representa el resultado de la actividad total del Fideicomiso.

13. Compromisos y pasivos contingentes

El Fideicomiso tiene compromisos derivados del Contrato de Fideicomiso, por concepto de la comisión del administrador, la cual será pagada por adelantado y de manera trimestral hasta la terminación del Fideicomiso. Asimismo, deberá pagar una comisión de desempeño en ciertas circunstancias, conforme a lo establecido en dicho contrato.

14. Eventos subsecuentes

En el mes de febrero de 2024 se distribuyeron $100,000,000 a los Tenedores, por concepto de distribución de aportaciones.

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera
Estados de resultados
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 Mexico
Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.com/mx

Construyendo un mejor entorno de negocios

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y al Fideicomitente de
Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.
Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I, F/180481 y Subsidiaria (el Fideicomiso), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa 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 consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I, F/180481 y Subsidiaria, al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en esa 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 del Consejo de 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.

Párrafo de énfasis – Reformulación de estados financieros previamente emitidos

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 1a de los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, dónde se describe que la Administración del Fideicomiso, corrigió retrospectivamente la valuación de instrumentos financieros a costo amortizado conforme a IAS 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", conforme se describe en dicha nota.

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otro auditor, quien emitió una opinión no modificada sobre dichos estados financieros el 29 de abril de 2022, sin embargo, la Administración del Fideicomiso corrigió lo descrito en el Párrafo de énfasis – reformulación de estados financieros previamente emitidos. Nuestros procedimientos de auditoría, sobre dicha reformulación consistieron únicamente en evaluar la razonabilidad de dichos ajustes y sus efectos en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. 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 la auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros adjuntos.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descrito más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

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

El Fideicomiso mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (notas 3 y 5), los cuales representan aproximadamente el 95% del total del activo que se muestra en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022. Consistente con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), el Fideicomiso utiliza modelos de valuación para determinar el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio. Consideramos como un asunto clave de la auditoría esta área, debido a la complejidad de los modelos de valuación y al uso de supuestos para la determinación del valor razonable, como lo son las tasas de descuento, los cuales requieren un alto nivel del juicio de la Administración para su determinación.

Como respondimos al asunto clave de la auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la independencia y capacidad profesional del especialista independiente contratado por el Fideicomiso para determinar el valor razonable de los activos financieros al 31 de diciembre de 2022, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones, también evaluamos las metodologías utilizadas por el Fideicomiso, considerando su apego con métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria. Asimismo, probamos los datos utilizados en los modelos aplicados por el Fideicomiso y evaluamos lo adecuado de dichos datos.

Otra información incluida en el Informe Anual 2022 enviado a la Bolsa Mexicana de Valores

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), pero no incluye los estados financieros, ni nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

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

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

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

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

Los responsables del gobierno corporativo 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 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 nivel 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, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, el asunto clave de la auditoría. Describimos dicho asunto 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 al 31 de diciembre de 2022 del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I, F/180481 y Subsidiaria, es quien suscribe este informe.

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

C.P.C. Rony Emmanuel García Dorantes

Ciudad de México,
2 de mayo de 2023

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de situación financiera

(Pesos mexicanos)

(Notas 2 y 3)

	Al 31 de diciembre de		
	2022	2021 Reformulados	1 de enero 2021
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Notas 5 y 6)	$ 99,693,966	$ 87,372,048	$ 40,962,229
Instrumentos financieros designados a valor razonable	39,893,386	29,493,399	
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio(Nota 5)	2,625,689,858	2,078,286,763	1,272,638,007
Otras cuentas por cobrar	6,430,319	3,360,529	9,010,452
Pagos anticipados	531,574	338,368	164,774
Impuestos por recuperar	3,014,815	985,841	
Total activo	$ 2,775,253,918	$ 2,199,836,948	$ 1,322,775,462
Pasivos y activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes			
Partes relacionadas (Nota 7)	$ 39,970,922	$ 40,567,606	$ 33,553,822
Impuestos por pagar (Notas 8 y 9)	2,602,214	4,320,187	1,504,389
Cuentas por pagar (Nota 8)	1,876,756	5,845	3,047,582
	44,449,892	44,893,638	38,105,793
Activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes – participación controladora (Nota 11)	2,730,790,794	2,154,937,736	1,284,661,444
Activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes – participación no controladora (Nota 11)	13,232	5,574	8,225
Total de activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	2,730,804,026	2,154,943,310	1,284,669,669
Compromisos y pasivos contingentes (Nota 12)	-	-	-
Total pasivos y activos netos atribuibles a Tenedores y fideicomitentes	$ 2,775,253,918	$ 2,199,836,948	$ 1,322,775,462

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de resultados

(Pesos mexicanos)

(Notas 2 y 3)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2022	2021 Reformulados
Ingresos:		
Ingresos por intereses de inversiones (Nota 6)	$ 5,090,496	$ 5,839,995
Ingresos por préstamos (Nota 5)	272,358,758	214,607,088
Otros ingresos	842,151	450,053
Total ingresos (Nota 10)	278,291,405	220,897,136
Egresos:		
Comisión de administración (Nota 10)	35,543,789	30,448,218
Gastos por préstamos	5,716,239	5,288,090
Gastos de operación	26,412,956	24,846,391
Total de gastos operativos (Nota 10)	67,672,984	60,582,699
Resultado antes de impuesto a la utilidad	210,618,421	160,314,437
Impuesto a la utilidad causado (Nota 8)	(1,821,061)	(2,843,110)
Incremento en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes consolidado	208,797,360	157,471,327
Utilidad atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	208,789,702	157,473,953
Participación no controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	7,658	(2,626)
	$ 208,797,360	$ 157,471,327
Otros resultados integrales:		
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable	54,260,290	(82,272,119)
Incremento integral en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes consolidado	$ 263,057,650	$ 75,199,208
Utilidad integral atribuible a:		
Participación controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	263,057,650	75,199,208
Participación no controladora en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes	-	-
Utilidad integral	263,057,650	75,199,208

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Pesos mexicanos)

(Notas 2, 3 y 11)

	Emisión de certificados bursátiles	Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes en el año	Efecto de valuación	Total participación controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	Participación no controladora en activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	Total de activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes
Saldos al 1 de enero de 2020	$ 643,710,953	$ 24,850,520	$ -	$ 668,561,473	$ 6,303	$ 668,567,776
Ajustes		8,883,101	159,068,628	167,951,729		167,951,729
Saldos reformulados al 1 de enero de 2020	643,710,953	33,733,621	159,068,628	836,513,202	6,303	836,519,505
Incremento (decremento) de los activos netos atribuibles a tenedores y Fideicomitentes derivado de las operaciones (Nota 9)		77,980,521		77,980,521	1,922	77,982,443
Efecto de valuación			(107,282,703)	(107,282,703)		(107,282,703)
Colocación de Certificados Bursátiles	477,450,424			477,450,424		477,450,424
Saldos al 31 de diciembre de 2020	$ 1,121,161,377	$ 111,714,142	$51,785,925	$ 1,284,661,444	$ 8,225	$ 1,284,669,669
Incremento de los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes derivado de las operaciones (Nota 9)		157,473,953		157,473,953	(2,651)	157,471,302
Efecto de valuación			(82,272,119)	(82,272,119)		(82,272,119)
Colocación de Certificados Bursátiles	921,074,458			921,074,458		921,074,458
Distribución a Tenedores y Fideicomitentes	(126,000,000)	-		(126,000,000)	-	(126,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,916,235,835	269,188,095	(30,486,194)	2,154,937,736	5,574	2,154,943,310
Incremento de los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes derivado de las operaciones (Nota 9)		208,789,702		208,789,702	7,658	208,797,360
Efecto de valuación			54,260,290	54,260,290		54,260,290
Colocación de Certificados Bursátiles	822,803,066			822,803,066		822,803,066
Distribución a Tenedores y Fideicomitentes	(510,000,000)			(510,000,000)		(510,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 2,229,038,901	$ 477,977,797	$ 23,774,096	$ 2,730,790,794	$ 13,232	$ 2,730,804,026

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Pesos mexicanos)

(Notas 2 y 3)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022	2021
Actividades de operación:		
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes consolidados	$ 210,618,421	$ 160,314,437
Intereses a favor	(242,182,062)	(212,524,676)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	5,716,239	5,288,090
Subtotal	(25,847,402)	(46,922,149)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	(10,399,987)	(29,493,399)
Préstamos y cuentas por cobrar	(493,142,805)	(887,920,875)
Otras cuentas por cobrar	(5,098,779)	4,664,083
Pagos anticipados	(193,206)	(173,620)
Impuestos por pagar, neto	(1,821,061)	(2,843,110)
Cuentas por pagar	8,627,182	(1,807,346)
Intereses cobrados de prestamos	242,182,062	211,290,285
Impuesto a la utilidad pagado	(1,717,973)	2,815,798
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(287,411,969)	(750,390,333)
Actividades de financiamiento:		
Emisión de certificados bursátiles fiduciarios	822,803,066	921,074,458
Distribución a Tenedores y Fideicomitentes	(510,000,000)	(126,000,000)
Partes relacionadas por pagar	(7,352,940)	7,013,784
Intereses pagados de préstamos recibidos	(5,716,239)	(5,288,090)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	299,733,887	796,800,152
Aumento , neto de efectivo y equivalentes de efectivo	12,321,918	46,409,819
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	87,372,048	40,962,229
Al final del año	$ 99,693,966	$ 87,372,048

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO NEXXUS MEZZANINE FUND I F/180481
Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Pesos mexicanos)

1. Entidad que reporta

Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481 (el "Fideicomiso"), con domicilio en Bosque de Alisos No. 47B, cuarto nivel, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se constituyó el 8 de mayo de 2018 mediante la firma de Fideicomiso irrevocable F/180481 (el Contrato de Fideicomiso) celebrado entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital Management III, S.C. (antes Nexxus Capital Strategic I Administrador, S.C.) coma Administrador, Banco Nacional de Mexico, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria coma Fiduciario Emisor y CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple coma Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por el Administrador a través de una parte relacionada, a cambio de un honorario.

En el segundo trimestre de 2018 se cambió en el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo al Administrador Nexxus Capital Strategic I Administrador, S.C. por el Administrador Nexxus Capital Management III, S.C.

La finalidad principal del Fideicomiso es el otorgamiento de Financiamientos con el objetivo de obtener o realizar pagos o liquidaciones y distribuir recursos a los Fideicomisarios del Fideicomiso.

El Contrato de Fideicomiso tiene como fecha de vencimiento el 9 de mayo de 2028, la cual podrá ser extendida por hasta dos periodos adicionales de un año cada uno a propuesta del Administrador y aprobación de la Asamblea de Tenedores.

a) Reformulación de estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Durante el ejercicio 2022, el Fideicomiso efectuó la corrección de la definición de modelo de negocio y en la forma de reconocer los activos financieros de costo amortizado a valor razonable con cambios en el patrimonio. Dicha corrección implicó llevar a cabo la reformulación de los estados financieros consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados consolidados de resultados integrales, de flujo de efectivo y cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes por el periodo concluido en dicha fecha y al 1 de enero de 2021.

2.

Antes de ser reformulados, los estados financieros del Fideicomiso y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otra firma quienes expresaron una opinión sin salvedades en su informe de fecha 29 de abril de 2022. Dichos estados financieros dieron origen a los saldos de apertura reformulados al 31 de diciembre de 2021.

Como parte de mi auditoría, valide la razonabilidad de los ajustes de reformulación descritos abajo para presentar en forma comparativa los estados de situación financiera. Mi opinión abarca única y exclusivamente los efectos de dichos ajustes.

- Antecedentes

El objetivo del Fideicomiso es invertir los recursos de los tenedores de los certificados bursátiles a través del otorgamiento de financiamiento a entidades mexicanas con el objetivo de optimizar dichos recursos y generar los rendimientos esperados a los Tenedores de los certificados bursátiles.

Dado que el modelo de negocio del Fideicomiso es generar los rendimientos a través del desempeño de las inversiones (créditos mezzanine), adicional al cobro del principal más intereses, si existen condiciones de mercado que favorezcan los rendimientos generados por los créditos a través de la venta de los mismo, el Fideicomiso está facultado para realizar la venta. Dado lo anterior, el Fideicomiso determinó que la clasificación que mejor se adecua a su modelo de negocio es reconocer sus activos financieros a valor razonable dado que de esta manera recoge los cambios de mercado a través de las tasas de descuento que se utilizarían en caso de una venta.

Por consiguiente, el Fideicomiso determinó realizar el cambio en el valor razonable de los siguientes créditos:

	Valor razonable 2022	Costo amortizado 2022	Valor razonable 2021	Costo amortizado 2021
Tecnologías de información	$ -		$ 178,599,210	176,834,002
Inmobiliaria	196,988,967	187,667,211	255,865,519	230,507,311
Educación	72,530,681	63,299,262	75,223,972	66,195,478
Consumo	-	-	88,732,201	89,517,529
Arrendamiento de equipo de transporte	149,887,649	141,623,356	84,338,566	78,577,781
Turismo	583,230,700	527,931,681	555,385,621	500,000,000

- A continuación, se muestra del detalle de los ajustes derivados de dicha reformulación y su impacto en las cifras financieras al 1 de enero de 2021:

	Saldos al 1 de enero 2021	Ajustes	Saldos reformulados 1 de enero 2021
Activo			
Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	40,962,229		40,962,229
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio	1,179,071,012	93,566,995	1,272,638,007
Otras cuentas por cobrar	9,010,449	3	9,010,452
Pagos anticipados	163,493	1,281	164,774
Total del activo	1,229,207,183	93,568,279	1,322,775,462
Pasivo			
Préstamos de partes relacionadas	33,654,331	(100,509)	33,553,822
Contribuciones por pagar	1,146,132	358,257	1,504,389
Otras cuentas por pagar	1,825,637	1,221,945	3,047,582
Total del pasivo	$ 36,626,100	$ 1,479,693	$ 38,105,793
Patrimonio			
Activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes – participación controladora	1,192,570,910	92,090,534	1,284,661,444
	1,192,570,910	92,090,534	1,284,661,444
Participación no controladora	10,173	(1,948)	8,225
Total del patrimonio	$ 1,192,581,083	$ 92,088,586	$ 1,284,669,669
Total pasivos y activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	$ 1,229,207,183	$ 93,568,279	$ 1,322,775,462

4.

- A continuación, se muestra del detalle de los ajustes derivados de dicha reformulación y su impacto en las cifras financieras al 31 de diciembre de 2021:

	Saldos previamente reportados 2021	Ajustes	Saldos reformulados 2021
Activo			
Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 87,372,048	$ -	$ 87,372,048
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio	1,936,092,786	142,193,977	2,078,286,763
Otras cuentas por cobrar	2,870,327	490,202	3,360,529
Pagos anticipados	338,368	-	338,368
Contribuciones a favor	985,832	9	985,841
	2,027,659,361	142,684,188	2,170,343,549
No circulante:			
Inversiones en acciones	28,890,091	603,308	29,493,399
Total del activo	$ 2,056,549,452	$ 143,287,496	$ 2,199,836,948
Pasivo			
Préstamos de partes relacionadas	39,293,881	1,273,725	40,567,606
Contribuciones por pagar	3,972,161	348,026	4,320,187
Otras cuentas por pagar	355,144	(349,299)	5,845
Total del pasivo	$ 43,621,186	$ 1,272,452	$ 44,893,638
Patrimonio			
Activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes – participación controladora	2,012,920,561	142,017,175	2,154,937,736
	2,012,920,561	142,017,175	2,154,937,736
Participación no controladora	7,705	(2,131)	5,574
Total del patrimonio	2,012,928,266	142,015,044	2,154,943,310
Total pasivos y activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitentes	$ 2,056,549,452	$ 143,287,496	$ 2,199,836,948

- A continuación, se muestra del detalle de los ajustes derivados de dicha reformulación y su impacto en las cifras financieras del estado de resultados al 31 de diciembre de 2021:

	Saldos previamente reportados 2021	Ajustes	Saldos reformulados 2021
Ingresos:			
Ingresos por intereses de inversiones permitidas	$ 5,839,995	$ -	$ 5,839,995
Ingresos por prestamos	173,849,082	40,758,006	214,607,088
Utilidad no realizada por valuación a valor razonable de los créditos	3,693,179	(3,693,179)	-
Otros ingresos	4,340,141	(3,890,088)	450,053
Ingresos totales	187,722,397	33,174,739	220,897,136
Egresos:			
Honorarios por administración	30,448,218	-	30,448,218
Gastos por intereses de préstamos de partes relacionadas	4,908,411	379,679	5,288,090
Cuentas incobrables	101,242,810	(101,242,810)	-
Gastos ordinarios de operación	23,007,123	1,839,268	24,846,391
Egresos totales	159,606,562	(99,023,863)	60,582,699
Utilidad consolidada del periodo antes de impuestos a la utilidad	28,115,835	132,198,602	160,314,437
Impuestos a la utilidad	(2,843,110)	-	(2,843,110)
Utilidad después de impuestos	25,272,725	132,198,602	157,471,327
Participación no controladora	2,468	158	2,626
Utilidad consolidada del periodo	25,275,193	132,198,760	157,473,953
Otros resultados integrales			
Valuación de las cuentas por cobrar a valor razonable		(82,272,119)	(82,272,119)
Resultado integral	$ 25,275,193	$ 49,926,483	$ 75,199,208

6.

2. Bases de preparación

a) Autorización y declaración de cumplimiento

El 2 de mayo de 2023, el C. P. Alejandro Gorozpe Barbara, funcionario del Administrador del Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481 y subsidiaria, Ulises Reyes Lopez y Fabiola Alejandra Cinta Narváez, delegados fiduciarios de Citibanamex, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

Los presentes estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en ingles), adoptadas por las entidades públicas en Mexico de conformidad con la Circular Única de Emisoras para Compañías y otros Participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) el 8 de septiembre de 2011. De acuerdo con dichas disposiciones, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF.

El Fiduciario mantiene todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo en todo momento actuar en los términos establecidos en el contrato de fideicomiso.

b) Moneda funcional y de informe

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fideicomiso. Si se mezclan los indicadores del entorno económico principal la administración empleara su juicio para determinar la moneda funcional que más se apegue a las transacciones, eventos y condiciones de operación.

Los estados financieros consolidados se presentan en moneda de informe que es el peso mexicano, que es igual a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros separados, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de pesos mexicanos.

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la administración efectué juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

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

Las estimaciones y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados incluyen principalmente los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio (ver Nota 5).

Entidad de Inversión

El Fideicomiso califica coma una "Entidad de Inversión (Investment Entity)" de acuerdo con las lineamientos incluidos en el documento "Entidades de inversión (Modificaciones a la NIIF 10 y NIIF 12, y NIC 27)" emitido par el IASB el 31 de octubre de 2012, por lo que de acuerdo con dicho documento el Fideicomiso registra y valúa sus inversiones en entidades controladas, inversiones en asociadas y participaciones en negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados, excepto si una entidad de inversión tiene una subsidiaria que presta servicios y cuyo principal propósito y actividades son proporcionar servicios relacionados con las actividades de inversión del Fideicomiso, se deberá consolidar esa subsidiaria. La Administracion emplea su juicio para determinar el importe que mejor refleje su valor razonable y las variables utilizadas en su determinación son aquellas que a su juicio considera son adecuadas en las circunstancias.

d) Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

El Fideicomiso ha optado por presentar las flujos de efectivo por el método indirecto, el cual presenta inicialmente el incremento en activos netos atribuibles a las Tenedores y Fideicomitentes consolidado, posteriormente se presentan las efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y acumulaciones que son la causa de cobros y pagos en el pasado o en el futuro, así como de las partidas de perdidas o ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión y financiamiento.

3. Principales políticas contables

a) Bases de consolidación

(i) Subsidiaria

La subsidiaria es una entidad controlada por el Fideicomiso. Los estados financieros de la subsidiaria son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de termino de este.

Se considera que el Fideicomiso "controla" una entidad en la que haya llevado a cabo una inversión en la medida que pueda demostrar que tiene la facultad de tomar decisiones que impacten en la operación de dicha entidad, o que tiene derecho a recibir retornos variables derivados de (i) su involucramiento en la entidad y (ii) que tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos a través de su influencia sabre dicha entidad. El Fideicomiso evalúa periódicamente si se cumplen los elementos de control descritos en el presente párrafo, para determinar si tiene control sabre alguna entidad. Dichos elementos de control pueden cambiar de tiempo en tiempo.

El Fideicomiso tiene una subsidiaria de nombre NXX Capital Mezz I, S. A. P. I. de C. V. SOFOM E. N. R. (NXX Capital) de la cual posee el 99.90% del capital. La actividad principal de esta subsidiaria es la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento y factoraje financieros; y complementariamente, la administración de cualquier tipo de cartera crediticia y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.

ii) Pérdida de control

Cuando el Fideicomiso pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las activos y pasivos de la subsidiaria, las participaciones no controladoras y los otros componentes de patrimonio relacionados con la subsidiaria. Cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control se reconoce en resultados. Si el Fideicomiso retiene alguna participación (directa o indirecta) en la subsidiaria anterior, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control. Posteriormente se registra como inversión, contabilizada bajo el método de participación o como un activo financiero disponible para la venta dependiendo del nivel de influencia retenido.

iii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompanía grupales, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación del Fideicomiso en la inversión. Las perdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

a) Activos y pasivos financieros

i) Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial, excepto en el caso de los activos financieros designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

(ii) Clasificación

El Fideicomiso clasifica las activos y pasivos financieros en las siguientes categorías:

Activos financieros:

- Activos financieros a valor razonable [(1)]
- Efectivo y equivalentes de efectivo [(1)]

Pasivos financieros:

- Otros pasivos - Pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas [(1)]

(iii) Medición a valor razonable

El valor razonable es el importe par el cual podría ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en un mercado de libre competencia a la fecha de la transacción.

Cuando la información se encuentra disponible, el Fideicomiso reconoce el valor razonable de un instrumento usando precios publicados para ese instrumento de acuerdo con valores de un mercado activo. El mercado se considera activo, si los valores publicados son confiables y se encuentran disponibles al público.

Si el mercado para la determinación del valor razonable del instrumento se considera como no activo, el Fideicomiso establece el valor razonable utilizando técnicas de valuación aceptadas. Las técnicas de valuación incluyen la utilización de información disponible sobre transacciones realizadas entre partes interesadas, debidamente informadas y con independencia mutua, referente al valor razonable de otros instrumentos que son substancialmente similares, valor de flujos futuros descontados y modelos con base en precios establecidos.

La técnica utilizada para la valuación de los instrumentos utiliza al máximo la información e indicadores de mercado disponibles que sea confiable y utilizando al mínimo juicios y estimados. Asimismo, se considera la información disponible que las participantes en el mercado pudieran considerar y que la misma sea consistente con metodologías para determinar el valor razonable de los instrumentos.

La mejor evidencia del valor razonable de un activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial es el precio determinado en la operación (por ejemplo el precio pagado o recibido en la transacción), a menos que exista evidencia que el valor razonable del instrumento sea diferente de acuerdo a comparaciones de otras transacciones en un mercado observable respecto al mismo instrumento financiero.

Cuando el precio de la transacción proporciona la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es registrado inicialmente al precio de la operación. Cualquier diferencia entre el precio y el valor inicialmente obtenido por alguna de las técnicas de valuación utilizadas, es reconocida subsecuentemente en los resultados del periodo usando una base apropiada durante la vida del instrumento.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos se reconocen dentro de los resultados del ejercicio como parte de la ganancia neta de los instrumentos financieros designados a su valor razonable a través de resultados.

b) Medición del valor razonable

i) Métodos de valuación

El Fideicomiso mide los valores razonables de sus instrumentos financieros de la siguiente manera:

- Nivel 1: valoración realizada utilizando directamente la propia cotización del instrumento financiero, observable y capturable de fuentes independientes, y referida a mercados activos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no ha habido migraciones de inversiones a un nivel de valor razonable distinto.

ii) Baja de activos y pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero cuando los derechos y obligaciones contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o pasivo expiran, o cuando sustancialmente todos las riesgos y beneficios de la propiedad del activo o pasivo son transferidos a otra entidad.

Cuando el Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo o pasivo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados consolidados del periodo.

iii) Designación de valor razonable con cambios en otros resultados integrales

El Fideicomiso ha designado las activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Los activos y pasivos son administrados, evaluados y reportados internamente con base al valor razonable.
- La designación elimina o reduce significativamente inconsistencias contables que de otra forma surgirían.

A su vez, establece el monto de cada clase de activo financiero que se ha designado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Una descripción de la base de cada designación figura en la nota del activo o del pasivo específico.

iv) Identificación y medición del deterioro

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los activos están deteriorados.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la perdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero esta deteriorado incluye impagos o moras de parte del acreditado y reestructuración de un crédito.

Los préstamos a valor razonable son evaluados individualmente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

El Fideicomiso considera la información sobre cualquier cambio en la calidad crediticia de los préstamos a valor razonable a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo sobre el que se informa. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es reducida e independiente.

v) Análisis de vencimientos de pasivos financieros

La entrada o salida nominal bruta representa los flujos de efectivo no descontados relacionados con los pasivos financieros mantenidos para propósitos de administración de riesgos. Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden principalmente a cuentas por pagar par prestamos recibidos de partes relacionadas que representan el 90% del total del pasivo. Dichos prestamos se recibieron para financiar una parte de las inversiones conforme a la estrategia de Inversión del Fideicomiso y la única fuente de pago de las prestamos de partes relacionadas es el flujo de efectivo derivado de los préstamos otorgados, por lo que el riesgo de liquidez se encuentra limitado.

12.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional, así como inversiones disponibles a la vista con vencimiento menor a tres meses a partir de su adquisición, las cuales se registran inicialmente a su costo de adquisición ajustándose con las intereses y rendimientos devengados con base en el método de costo amortizado, lo cual es similar a su valor razonable debido a que son operaciones de corto plazo con instrumentos de mercado.

A la fecha de los estados financieros consolidados, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio como "Ingresos por intereses de inversiones".

d) Activos financieros a valor razonable

Los préstamos y cuentas por cobrar se miden a valor razonable.

El valor razonable es el importe par el cual podría ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas en un mercado de libre competencia a la fecha de la transacción.

e) Pagos anticipados

Los pagos anticipados incluyen costos y gastos que no están relacionados directamente con la emisión de certificados bursátiles fiduciarios ni con la realización de las inversiones, las cuales se refieren a las comisiones por administración que se pagan al administrador del Fideicomiso y otros gastos pagados por anticipado, y se amortizan contra los resultados del periodo conforme se devengan.

f) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros designados a valor razonable son reconocidos en resultados cuando se devengan.

g) Ingresos y gastos por comisiones

Los ingresos y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

h) Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses, sobre fondos invertidos, ingresos por ganancias y cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable a través de resultados, así como ganancias cambiarias. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados cuando se devengan.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses de préstamos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

i) Costos de préstamos

Los costos por préstamos son los intereses y otros costos en las que el Fideicomiso incurre, que están relacionados con los fondos que ha tornado prestados. Se capitalizarán estos costos cuando se utilizan esos fondos para la adquisición de un activo y se tiene la certeza de obtener un beneficio económico en el futuro y puedan ser identificados. Este costo formara parte del costo del activo.

j) Honorarios y gastos por comisiones

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados consolidado conforme se reciben los servicios relacionados.

k) Costos de adquisición

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial, excepto en el caso de los activos financieros designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, en cuyo caso se registran directamente en resultados.

l) Partes relacionadas

Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden principalmente a cuentas por pagar por prestamos recibidos de partes relacionadas. Dichos prestamos se recibieron para financiar una parte de las inversiones conforme a la estrategia de inversión del Fideicomiso y la única fuente de pago de los préstamos de partes relacionadas es el flujo de efectivo derivado de las inversiones correspondientes.

m) Transacciones con participaciones no controladoras

Para cada combinación de negocios, el Fideicomiso mide cualquier participación no controladara en la participada coma se muestra a continuación:

- Al valor razonable, o
- La participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida, que generalmente están al valor razonable.

Los cambios en la participación del Fideicomiso en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacción de capital.

n) Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

Los activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes del Fideicomiso están integrados por los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados y el incremento (decremento) en activos netos atribuibles a las Tenedores y fideicomitentes.

El objetivo del Fideicomiso cuando administra su patrimonio es resguardar su habilidad de proveer rendimientos a los Tenedores del patrimonio, así como mantener una base robusta de capital que sirva como base para el desarrollo de las actividades de inversión del Fideicomiso.

De conformidad con lo establecido en la NIC 32 y atendiendo la esencia económica del acuerdo contractual del contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso como emisor de Certificados Bursátiles, las ha clasificado en su totalidad desde su reconocimiento inicial coma parte de las "Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios" considerando las característi-cas de la inversión que realizaron los Tenedores y los Fideicomitentes, ya que no existe obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los certificados bursátiles y dichos certificados podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser negativo y otorgan el derecho a recibir parte de las frutos, rendimientos y en su caso el valor residual de las bienes afectos al Fideicomiso, las cuales son variables e inciertos y podrían no tener liquidez en el mercado.

o) Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital son cualquier contrato que otorgue un interés residual en los activos de una entidad después de haber deducido todos sus pasivos.

Un pasivo financiero es un pasivo si:

a) representa una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o representa una obligación contractual de intercambiar activos o pasivos financieros bajo términos que son potencialmente desfavorables para la entidad.

b) un contrato que será o podría ser liquidado con instrumentos de capital de la propia entidad y es:

    i) un instrumento no-derivado par el cual la entidad esta o podría estar obligada a entregar un numero variable de instrumentos de capital de la propia entidad; o
    ii) un derivado que será o podría ser liquidado de cualquier otra forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de capital de la propia entidad

p) Obligaciones fiscales

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

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

Por lo que respecta a la subsidiaria, los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos diferidos se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos.

Se reconocen impuestos diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros consolidados de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

q) Contingencias

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

16.

4. Cambios en las políticas contables significativas

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

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

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

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables “significativas” con un requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y;

- Agregar orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre la política contable de revelaciones.

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

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

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

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

La Administración del Fideicomiso se encuentra en proceso de analizar el impacto de esta enmienda en los estados financieros.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2: Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16.

Las enmiendas brindan alivios temporales que abordan los efectos de los informes financieros cuando una tasa de oferta interbancaria (IBOR) se reemplaza con una tasa de interés alternativa casi libre de riesgo (RFR). Las enmiendas incluyen los siguientes recursos prácticos:

- Requerir cambios contractuales, o cambios en los flujos de efectivo que sean directamente requeridos por la reforma, para ser tratados como cambios a una tasa de interés variable, equivalente a un movimiento en una tasa de interés de mercado;
- Permitir que se realicen los cambios requeridos por la reforma IBOR para las designaciones de cobertura y la documentación de cobertura sin que se interrumpa la relación de cobertura;
- Proporcionar alivio temporal a las entidades de tener que cumplir con el requisito de identificación por separado cuando un instrumento RFR se designa como cobertura de un componente de riesgo.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

5. Instrumentos financieros y administración de riesgos financieros

a) Clasificaciones contables, valores razonables.

En las tablas de la siguiente hoja se muestra el detalle de las activos y pasivos financieros del Fideicomiso.

	Valor razonable				
Pesos	Activos financieros a valor razonable	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
Préstamos y cuentas por cobrar	$ 2,625,689,858	$	$2,625,689,858	$	$2,625,689,858
Instrumentos financieros designados a valor razonable	39,893,386		39,893,386	39,893,386	
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	14,290,541		14,290,541	14,290,541	
Equivalentes de efectivo	85,403,425		85,403,425	85,403,425	
Pasivos financieros:					
Préstamo 1		(39,970,922)	(39,970,922)		(39,970,922)
	$2,765,277,210	$ (39,970,922)	$2,725,306,288	$ 139,587,352	$ 2,585,718,936

Pesos	Valor razonable Activos financieros a valor razonable	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
Préstamos y cuentas por cobrar	$ 2,078,286,763	$ -	$ 2,078,286,763	$ -	$ 2,078,286,763
Instrumentos financieros designados a valor razonable	29,493,399	-	29,493,399	29,493,399	-
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	13,425,508	-	13,425,508	13,425,508	-
Equivalentes de efectivo	73,946,540	-	73,946,540	73,946,540	-
Pasivos financieros:					
Préstamo 1	-	(40,567,604)	(40,567,606)	-	(40,567,606)
	$2,195,152,210	$ (40,567,604)	$2,154,584,604	$116,865,447	$2,037,719,157

(i) Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Inversión en activos 2022 y 2021

Equivalentes de efectivo

Las sociedades de inversión en las que el Fideicomiso invierte son de acuerdo con lo establecido en el contrato el cual establece invertir.

I. En valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.
II. Si se tratare de recursos líquidos en dólares moneda de curso legal en las Estados Unidos de América:
   a) Instrumentos en directo de deuda emitidos par el Gobierno Federal
   b) Reportos sobre dichos instrumentos de deuda; o
   c) Acciones de fondos de inversión autorizadas para invertir exclusivamente en valores gubernamentales emitidos par el Gobierno Federal.
III. Tratándose de recursos líquidos en Pesos moneda de curso legal en Mexico, en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda (las "Inversiones Permitidas"), en el entendido, que el Fideicomiso tendrá prohibido:
   a) Adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV, emitidas par sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el Extranjero
   b) Adquirir valores de deuda inscritos en el RNV, que representen más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de Certificados Serie I.

La composición de las inversiones en equivalentes de efectivo es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONOS	5104945	8.38 %	3 días	$ 61,222,476
BONOS	5104953	8.38 %	3 días	6,488,854
BONOS	5104988	8.38 %	3 días	5,796
BONOS	180481	8.38 %	3 días	1,423,551
BONOS	5110236	8.38 %	3 días	15,424,668
BONOS	5110619	8.38 %	3 días	340,059
Pagaré	3398	10.10%	3 días	498,021
				$ 85,403,425

Al 31 de diciembre de 2021

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONOS	5104945	4.40%	3 días	$ 43,244,893
BONDESF	5104945	4.40%	3 días	13,134,412
BONDESF	5104953	4.40%	3 días	6,094,947
BONDESF	5104988	4.40%	3 días	5,654,190
UDIBONO	180481	4.40%	3 días	1,179,457
CETES	5110236	4.40%	3 días	2,928,117
CETES	5110619	4.40%	3 días	443,302
Pagaré	3398	5.60%	1 días	623,964
Pagaré	6612	5.60%	1 días	643,258
				$ 73,946,540

Activos financieros y cuentas por cobrar a valor razonable

Los préstamos otorgados, se miden a valor razonable debido al modelo de negocio del Fideicomiso. El modelo de negocio del Fideicomiso para administrar sus activos financieros se refiere a la forma como administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo para el negocio al llevar a cabo sus actividades y no en una intención particular de tenencia de un instrumento para cobrar principal e intereses. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivaran de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos.

El Fideicomiso clasifica los préstamos y financiamientos originados directamente por el Fideicomiso o a través de alguna subsidiaria, como préstamos y cuentas por cobrar.

20.

El valor razonable de la inversión se estima con base en un modelo de valuación que parte de los flujos de cobranza esperados del portafolio de créditos vigentes y vencidos propiedad del fideicomiso del cual se tiene una participación. Dichos flujos de cobranza asumen ciertos niveles de morosidad para los créditos vigentes y cierto porcentaje de recuperación bruta para los créditos vencidos.

Inversión en deuda 2022 y 2021

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las principales características de los activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se detallan a continuación:

Sector	2022	2021
Tecnologías de información	$ -	$ 178,599,210
Inmobiliaria	196,988,967	255,865,519
Educación	72,530,681	75,223,972
Sector industrial	-	36,667,827
Crédito PYME	96,369,228	121,531,651
Arrendamiento	405,021,075	440,246,541
Consumo	-	88,732,201
Merchant cash advance	47,385,916	32,159,697
Alimentos	-	27,258,060
Telecomunicaciones	286,246,737	182,277,899
Arrendamiento de equipo de transporte	149,887,649	84,338,565
Turismo	583,230,700	555,385,621
Arrendamiento puro y financiero de equipo productivo	54,128,301	-
Inmobiliario / Urbanización	459,973,635	-
Logística	201,298,052	-
Desarrollo inmobiliario	72,628,917	-
Total financiamientos	$ 2,625,689,858	$ 2,078,286,763

Los ingresos devengados por los préstamos y cuentas por cobrar a valor razonable durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, ascendieron a $272,358,758 y $214,607,088.

c) Administración del riesgo financiero

Se tiene la intención de invertir en diferentes tipos de activos con características de deuda, emitidos por personas domiciliadas en Mexico o cuyo producto haya sido utilizado principalmente para financiar actividades en Mexico. Las oportunidades potenciales de este tipo son limitadas y se podría enfrentar competencia de otras instituciones o fondos dedicados a los mismos objetos de inversión que el Fideicomiso. Los principales competidores del Fideicomiso podrían incluir bancos, sociedades financieras de objeto múltiple, fondos de capital de riesgo, otras entidades financieras y comerciales. Dichos participantes en el mercado podrían tener acceso a fuentes de financiamiento de bajo costo.

El menor costo de financiamiento de tales instituciones financieras podría permitirles ofrecer prestamos con intereses más bajos o participar en prácticas tales como otorgar uno u otros créditos por debajo de los costos de fondeo. Par lo anterior, el Fideicomiso podría también enfrentar dificultades para hacer ciertas Inversiones o podría tener que hacer Inversiones en términos económicos menos favorables de lo previsto. Esto podría afectar negativamente el rendimiento de las Inversiones y por lo tanto los montos disponibles para la Distribución a las Tenedores. Las inversiones efectuadas par el Fideicomiso pueden ser impactadas par cambios en las mercados globales y locales, así como condiciones económicas específicas a alguna industria.

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos provenientes de los instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

En esta nota se presenta información respecto de la exposición a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración del capital par parte del Fideicomiso.

d) Marco de trabajo de administración de riesgos

El Fideicomiso mantiene posiciones en instrumentos financieros de acuerdo con la estrategia de gestión de inversión. Se ha creado el Comité Técnico del Fideicomiso cuyas funciones son monitorear al administrador y aprobar inversiones y desinversiones; así como el Comité de Inversiones del Administrador, cuyas funciones son aprobar potenciales inversiones y desinversiones. Todos los comités están integrados por miembros ejecutivos e informan regularmente a inversionistas y co-inversionistas acerca de sus actividades.

Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado, productos y servicios ofrecidos.

22.

e) Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito, el cual es el riesgo de pérdida financiera que se enfrenta si una empresa promovida no cumple con sus obligaciones contractuales. Para propósitos de reporte de administración de riesgo se considerarán todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (tales como riesgo de impago del acreedor, riesgo de liquidez y riesgo del mercado).

Si dichos incumplimientos ocurren, el Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de las Obligados.

Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay antecedentes en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

(i) Administración de riesgos de inversión

El área de inversiones del Administrador, que reporta al Comité de Inversiones, es responsable de administrar el riesgo de inversión, lo que se muestra a continuación:

- Formulación de políticas de inversión,
- Identificación de riesgos sectoriales,
- Identificación de riesgos particulares a cada instrumento,
- Evaluación de la concentración por tipo y sector de cada instrumento,
- Relación entre riesgo y rendimiento para cada instrumento,
- Desarrollo de política de seguimiento de riesgo para cada instrumento,
- Seguimiento periódico de desempeño de cada instrumento, entre otras.

Se requiere que cada equipo de negocios implemente las políticas y procedimientos de inversión del Fideicomiso, con autoridades de aprobación de inversión del Comité de Inversiones del Administrador y del Comité Técnico del Fideicomiso. Cada unidad de negocios posee un líder de proyecto, el cual informa al comité interno sabre todas las materias relacionadas con la inversión, incluyendo los riesgos identificados.

Si el Comité de Inversiones del Administrador aprueba la inversión, se procede a presentar la inversión al Comité Técnico del Fideicomiso. Cada unidad de negocios es responsable de la calidad y rendimiento del instrumento y de monitorear y controlar todos los riesgos asociados.

El comité interno realiza revisiones regulares de cada instrumento en donde se da seguimiento a los riesgos asociados a cada instrumento.

f) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez depende directamente del pago puntual que cada una de las empresas promovidas efectúe de conformidad con la inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia, algunos o todos los obligados podrían atrasarse en el pago, o dejar de pagar por completo, las cantidades a que están obligados de conformidad con las inversiones respectivas por distintos y múltiples factores, incluyendo las condiciones generales de la economía, los niveles de desempleo y las circunstancias particulares de las obligados.

Si dichos incumplimientos ocurren, el Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de las obligados. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay antecedentes en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

(ii) Administración del riesgo de liquidez

El Administrador recomienda al Fideicomiso las inversiones a realizar. Estas recomendaciones son analizadas por el Comité de Inversiones del Administrador y en su caso aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso previo a cerrar la inversión. Para administrar el riesgo de liquidez, el Administrador revisa el desempeño del portafolio de inversiones de forma mensual y mantiene constante comunicación con la administración de las compañías que forman parte del portafolio de inversiones.

g) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se origina por las posibles variaciones en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso que pudieren tener lugar debido a la volatilidad de las tasas de interés, entre otros. Se espera que el Fideicomiso mantenga un portafolio diversificado de créditos que tengan tasas de interés tanto fijas como variables. El valor de mercado de un instrumento con tasa de interés fija por lo general disminuye cuando suben las tasas de interés vigentes, lo cual podría tener un efecto adverso en las ingresos y situación financiera del Fideicomiso. Además, el valor de mercado de un instrumento con una tasa de interés variable puede verse afectado negativamente cuando las tasas de interés aumentan, debido al retraso que pudiere tener la implementación de nuevos términos de precio derivados de la nueva situación.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(i) Administración de riesgo de mercado

El Administrador recomienda al Fideicomiso las inversiones a realizar. Estas recomendaciones son analizadas par el Comité de Inversiones del Administrador y en su caso aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso previo a cerrar la inversión. Para administrar el riesgo de mercado, el Administrador revisa el desempeño del portafolio de inversiones de forma mensual y mantiene constante comunicación con la administración de las compañías que forman parte del portafolio de inversiones.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	2022	2021
Efectivo (Cuenta de cheques)	$ 14,290,541	$ 13,425,508
Valores gubernamentales	85,403,425	73,946,540
Total	$ 99,693,966	$ 87,372,048

El efectivo y equivalentes de efectivo devengan intereses a una tasa de interés anual variable con vencimiento a corto plazo de 3 días en ambos años.

Al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONOS	5104945	8.38 %	3 días	$ 61,222,476
BONOS	5104953	8.38 %	3 días	6,488,854
BONOS	5104988	8.38 %	3 días	5,796
BONOS	180481	8.38 %	3 días	1,423,551
BONOS	5110236	8.38 %	3 días	15,424,668
BONOS	5110619	8.38 %	3 días	340,059
Pagaré	3398	10.10%	3 días	498,021
Cuenta de cheques	1020370485			13,246,089
Cuenta de cheques	1020370506			1,044,452
				$ 99,693,966

Al 31 de diciembre 2021

Descripción	Cuenta	Tasa	Plazo	Importe
BONOS	5104945	4.40%	3 días	$ 43,244,893
BONDESF	5104945	4.40%	3 días	13,134,412
BONDESF	5104953	4.40%	3 días	6,094,947
BONDESF	5104988	4.40%	3 días	5,654,190
UDIBONO	180481	4.40%	3 días	1,179,457
CETES	5110236	4.40%	3 días	2,928,117
CETES	5110619	4.40%	3 días	443,302
Pagare	3398	5.60%	1 día	623,964
Pagare	6612	5.60%	1 día	643,258
Cuenta de cheques	1020370485			12,077,502
Cuenta de cheques	1020370506			1,348,006
				$ 87,372,048

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se reconocieron intereses a favor derivados de estas cantidades por un importe de $ 5,090,496 y $5,839,995, respectivamente registrados en el rubro "Ingresos por intereses" en el estado de resultados.

Conforme al contrato de Fideicomiso, las Inversiones permitidas incluyen Inversiones en (i) instrumentos de deuda denominados en pesos que se encuentran garantizados en cuanto al pago de intereses y principal; (ii) reportos respecto a cualquier instrumento descrito anteriormente y acciones de sociedades de inversión; o (iii) instrumentos conocidos coma certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital respecto de las instrumentos descritos en el inciso (i) anterior.

7. Partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Comisión de Administración devengada al Administrador ascendió a $35,543,789 y $30,448,218, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo por pagar a la parte relacionada asciende a $ 39,970,922 y $40,567,606, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos por intereses y comisiones derivados de préstamos con partes relacionadas registrados a valor razonable fueron de $ 5,716,239 y $5,288,090, respectivamente.

8. Pasivos acumulados

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones o prestación de servicios presentes. El saldo de pasivos acumulados integrado por impuestos por pagar y cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 Y 2021, es de $ 4,478,970 y $ 4,326,032, respectivamente.

9. Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR))

La ley del ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30%.

a) Importes reconocidos en el resultado del periodo

El gasto reconocido par impuestos a la utilidad en el resultado del periodo se integra par lo que se muestra en la hoja siguiente.

	2022	2021
Gasto por impuesto causados:		
Año corriente	$ 1,821,061	$ 2,843,110
	$ 1,821,061	$ 2,843,110

A continuación, se presenta de forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y el fiscal de la NXX Capital, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2022	2021
Resultado antes de impuestos a la utilidad	$ 7,358,416	$ (2,472,233)
Más (menos) diferencias entre el resultado contable y fiscal:		
Efecto fiscal de la inflación	(755,270)	(581,757)
Comisiones cobradas, netas	1,020,132	(489,958)
Comisiones devengadas, netas	(1,579,981)	470,291
Intereses pagados por anticipado, netos	-	(1,234,391)
Gastos no deducibles	26,907	276,990
Provisiones	-	2,454,594
Valuación a valor razonable	-	1,815,244
Intereses acumulables por reestructura	-	9,238,254
Utilidad fiscal	6,070,204	9,477,034
ISR causado al 30%	$ 1,821,061	$ 2,843,110

La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración consideró crear una reserva de valuación por la totalidad de dichos activos debido a la incertidumbre de su materialización.

10. Ingresos (gastos)

Los ingresos del Fideicomiso se integran de los ingresos par intereses de las Instrumentos Financieros a valor razonable e ingresos por intereses de inversiones, principalmente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el total de ingresos es de $ 278,291,405 y $220,897,136, respectivamente.

Los gastos están compuestos por comisiones de administración, gastos de operación y gastos por préstamos. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el total de gastos operativos es de $67,672,984 y $60,582,699, respectivamente.

La comisión de administración que se paga al Administrador ascendió a $35,543,789 por el año 2022 y $30,448,218 por el año 2021. Asimismo, los gastos por operación son de $ 26,412,956 y $24,846,391, respectivamente.

11. Activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes-

Los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes se componen par emisiones de certificados bursátiles, neta de gastos de emisión y de colocación, distribuciones realizadas a los Tenedores, por los resultados integrales del periodo y periodos anteriores y por aportaciones de la parte no controladora.

Al 31 de diciembre de 2022, la emisión de certificados bursátiles netos de gastos de emisión, ascendió a $ 2,865,038,901.

Al 31 de diciembre de 2021, la emisión de certificados bursátiles netos de gastos de emisión, ascendió a $2,042,235,835.

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes:

a) Estructura de los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes-

Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de llamadas de capital, por lo que el Fideicomiso podrá realizar emisiones subsecuentes par un monto que, sumado al monto de la emisión inicial, no exceda del monto comprometido de la emisión.

Cada Certificado otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho a recibir distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor de Certificados tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores.

En mayo de 2018, se realizó la emisión inicial por $690,000,000 a través de la emisión de 69,000 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $10,000.

En agosto de 2020, se realizó la primera llamada de capital por $477,965,000 a través de la emisión de 95,593 certificados, a un precio de suscripción par certificado de $5,000.

En febrero 2021, se realizó la segunda llamada de capital por $279,980,000, a través de la emisión de 111,992 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $2,500.

En noviembre 2021, se realizó la tercera llamada de capital par $642,171,250, a través de la emisión de 513,737 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $1,250.

El 13 de julio de 2022, se realizó la cuarta llamada de capital por $68,594,375, a través de la emisión de 109,751 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $625.

El 20 de septiembre de 2022, se realizó la quinta llamada de capital por $123,497,188, a través de la emisión de 395,191 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $313.

El 14 de diciembre de 2022, se realizó la sexta llamada de capital por $631,998,594, a través de la emisión de 4,044,791 certificados bursátiles, a un precio de suscripción por certificado de $156.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 se realizaron distribuciones a los Tenedores de las Certificados por un monto de $510,000,000. Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 se realizaron distribuciones a los Tenedores de las Certificados por un monto de $126,000,000.

Los certificados se emiten netos de gastos de emisión, que al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son de $49,167,506 y $47,117,408

b) Utilidad integral

La utilidad del periodo que se presenta en el estado de cambios en los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes representa el resultado de la actividad total del Fideicomiso.

12. Compromisos y pasivos contingentes

El Fideicomiso tiene compromisos derivados del Contrato de Fideicomiso, por concepto de la comisión del administrador, la cual será pagada por adelantado y de manera trimestral hasta la terminación del Fideicomiso. Asimismo, deberá pagar una comisión de desempeño en ciertas circunstancias, conforme a lo establecido en dicho contrato.

Valuador independiente

Quantit
Valuación Independiente

Reporte de Valuación Independiente

Marzo 31, 2024

NXXMFCK18

18 de abril de 2024

Ulises Reyes López
Delegado Fiduciario
Banco Nacional de México, S.A.,
Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
Torre Anseli, Av. Revolución 1267, piso 11
Col. Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón
C.P. 01010, Ciudad de México
México

Estimado Delegado Fiduciario:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo fechada el mes de febrero de 2023, en nuestro carácter de Valuadores Independientes a continuación les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación de valor razonable de los Títulos Fiduciarios del Fideicomiso NXXMFCK18 al 31 de marzo de 2024.

ANTECEDENTES

Nexxus fue fundada con el objetivo de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para empresas medianas en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexxus había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado.

Nexxus Mezzanine Fund I es un Fideicomiso nuevo que buscará beneficiarse de las oportunidades que se presentan por falta de acceso a financiamiento en forma de deuda al sector privado en México. El 10 de mayo del 2018 realizó la emisión inicial de un Certificado Bursátil Fiduciario de Desarrollo (CKD) por un monto de MXN $690 millones.

El Fideicomiso fue emitido con la clave de pizarra NXXMFCK 18, un precio de MXN $10,000 por unidad, el monto máximo del Fideicomiso es por MXN $3,450 millones con una vigencia de 10 años.

PROPÓSITO

Otorgar financiamientos con el objetivo de obtener o realizar los pagos o liquidaciones respectivos, así como incrementar el valor a largo plazo de los certificados, principalmente por la vía de estructuras de deuda para empresas acreditadas dentro de un portafolio diversificado.

ESTRATEGIA

El enfoque de NMF I (Nexxus Mezanine Fund) es otorgar a sus inversionistas retornos atractivos con un riesgo mitigado a través de estructuras flexibles de financiamiento para la mediana empresa mexicana.

El Fideicomiso proporcionará financiamiento a empresas que tengan acceso limitado al crédito bancario, cuenten con una operación saludable y/u ofrezcan garantías o estructuras que mitiguen el riesgo asociado; se buscará incrementar el retorno de los financiamientos mediante provisiones que otorguen incentivos de rendimiento variable que reflejen el beneficio económico derivado del negocio incremental de las Empresas Acreditadas ya sea deuda preferente, subordinada / mezzanine, estructurada, y/o convertible, entre otros.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la **Portada** del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al **Aviso de Limitación y Responsabilidad**
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 6-12 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las Inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo se analizarán si son relevantes para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación. Las metodologías de valuación bajo NIIF (IFRS, por sus siglas en inglés) como la valuación por el enfoque de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación a Valor Razonable

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de un activo proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor del activo mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo Amortizado

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la medición inicial y el importe al vencimiento (interés efectivo)

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 31 de marzo de 2024, se muestra el Balance General, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	**31-Mar-24**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$625,659,712
Préstamos por cobrar	$2,622,426,768
Otros ingresos	$30,821,090
Inversiones en acciones	$0
Total Activos	**$3,278,907,570**

Pasivo	**31-Mar-24**
Total pasivo	$32,648,466
Patrimonio	**31-Mar-24**
Patrimonio	$3,246,231,774
Participación no controladora	$27,330
Total Pasivo y Patrimonio	**$3,278,907,570**

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31-mar-2024				
Instrumento	**Tipo de valor**	**Plazo**	**# de Cuenta**	**Monto**
CETES260219	BI	4 días	2911	$500,142,327
BONOS310529	M	4 días	2935	$1,646,098
BONOS270660	M	4 días	2939	$7,355,286
CETES251030	BI	4 días	3039	$6,560
CETES260219	BI	4 días	3073	$95,253,273
CETES251030	BI	4 días	3074	$385,440
Efectivo	Efectivo			$20,870,728
Total (MXN)				**$625,659,712**

Durante el periodo del 1ro de enero al 31 de marzo de 2024, el fondo tuvo vigentes trece financiamientos y una participación de capital con las siguientes características[1]:

Financiamiento 2	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[2]	$ 265,000,000
Tasa interés	16.18%
Plazo (meses)	79
Fecha de disposición	5-Jul-19
Fecha de vencimiento	30-Ene-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	97.74%
% Participación Nexxus	2.26%
Valuación Final CKD	**$128,159,960**

El crédito 6 ha incumplido en el pago de sus obligaciones desde enero de 2022. Por este motivo, a la fecha de valuación se ha aplicado una pérdida esperada de 45%. Cabe destacar que durante el proceso de ejecución se han logrado asegurar garantías inmobiliarias adicionales a las de la estructura inicial de la transacción.

Financiamiento 6	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[3]	$ 166,371,624
Tasa interés anual	16.50%
Plazo (trimestral)	48
Fecha de disposición	29-Jul-20
Fecha de vencimiento	31-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$ 96,369,228**

[1] El financiamiento 1 amortizó anticipadamente el 31 de enero de 2022, el financiamiento 4 venció el 30 de noviembre de 2020, el financiamiento 5 se clasificó en incumplimiento a partir del tercer trimestre de 2021, los financiamientos 8, 9 y 13 vencieron durante el segundo trimestre de 2022 y el financiamiento 11 venció el 12 de septiembre de 2021. El financiamiento 3 amortizo anticipadamente el 22 de junio de 2023. El financiamiento 7 amortizo anticipadamente el 17 de julio de 2023.

[2] El financiamiento 2 fue dispuesto en su totalidad el 15 de julio de 2019 y ha amortizado aproximadamente MXN $145.7 millones a la fecha.

[3] Se realizó la primera disposición por MXN $28.9 millones el 29 de julio de 2020, el 25 de agosto se realizó la segunda disposición por MXN $111.1 millones y el 16 de abril de 2021 tuvieron una tercera disposición por MXN $26.3 millones.

Financiamiento 10	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[4]	$ 60,063,674
Tasa interés	17.00%
Plazo (mensual)	28
Fecha de disposición	15-Feb-21
Fecha de vencimiento	15-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$ 29,436,918***

Capital Preferente	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe + Capitalización[5]	$ 25,483,768
Tasa dividendo	17.00%
Pago adicional para múltiplo de capital pactado	$23,607,613
Fecha de disposición	18-Ene-21
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD [6]	***$ 15,803,284***

Financiamiento 12	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[7]	$ 230,000,000
Tasa interés	7.50%
Plazo (trimestral)	27
Fecha de disposición	29-Jul-21
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$ 301,460,491***

[4] Tuvo una disposición inicial el 15 de febrero de 2021 por MXN $8.5 millones, una segunda disposición el 5 de julio de 2021 por MXN $5.5 millones, una tercera disposición el 8 de julio de 2021 por MXN $3.4 millones, una cuarta disposición el 22 de julio de 2021 por MXN $12.7 millones y una quinta disposición el 3 de junio de 2022 por MXN $30.0 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $31.6 millones.

[5] El 15 de mayo de 2022 se capitalizaron MXN $ 0.5 millones.

[6] El 15 de mayo de 2023, se hizo un pago de dividendos por MXN $4.4 millones. El 25 de septiembre de 2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $ 25.6 millones. En el 4T2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $1.8 millones, así como un pago de dividendos por MXN $1.0 millones. Durante el 1T2024 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $2.9 millones, así como un pago de dividendos por MXN $0.9 millones.

[7] El financiamiento 12 tuvo las siguientes disposiciones: MXN $130.3 millones el 29 de julio de 2021, MXN $24.7 millones el 16 de agosto de 2021 y MXN $75.0 millones el 21 de septiembre de 2022.

Financiamiento 14	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe + Capitalización	$ 535,583,333
Tasa interés	14%
Plazo (semestral)	12
Fecha de disposición	18-Nov-21
Fecha de vencimiento	18-Nov-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[8]	***$ 562,714,391***

Financiamiento 15	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[9]	$ 100,000,000
Tasa interés	14.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	11-Oct-21
Fecha de vencimiento	31-Dic-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$ 51,038,564***

Financiamiento 15B	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[10]	$ 70,000,000
Tasa interés	15.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	14-Jul-22
Fecha de vencimiento	31-Ago-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$ 49,732,625***

[8] El 30 de noviembre de 2022 se capitalizaron intereses por MXN $35.6 millones aproximadamente, mismos que se liquidaron el 29 de diciembre de 2022 por MXN $8.9 millones y el 12 de enero de 2023 MXN $26.7 millones.

[9] El financiamiento 15 tuvo las siguientes disposiciones: el 11 de octubre de 2021 por MXN $15.0 millones, el 10 de noviembre de 2021 por MXN $35.0 millones, el 9 de diciembre de 2021 por MXN $30.0 millones y el 6 de enero de 2022 por MXN $20.0 millones, de los cuales se han amortizado MXN $50.2 millones.

[10] El financiamiento 15B tuvo las siguientes disposiciones: MXN $45.0 millones el 14 de julio de 2022 y MXN $25.0 millones el 4 de agosto de 2022, de los cuales se han amortizado aproximadamente MXN $23.0 millones.

Financiamiento 16	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[11]	$ 150,000,000
Tasa interés	15.0%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	03-Oct-22
Fecha de vencimiento	29-Feb-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	***$ 159,798,973***

Financiamiento 17	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[12]	$ 400,000,000
Tasa interés	17.34%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	15-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$ 382,605,268***

Financiamiento 18	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe[13]	$ 175,000,000
Tasa interés	17.0%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	21-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	***$ 187,169,310***

[11] El 3 de octubre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 7 de marzo de 2023 tuvo una segunda disposición por un monto de MXN $100.0 millones de los cuales han amortizado MXN $4.2 millones a la fecha.

[12] El 15 de diciembre tuvo su única disposición por MXN $400.0 millones, de los cuales ha amortizado MXN $55.0 millones a la fecha.

[13] El 21 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $175.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $8.8 millones a la fecha.

Financiamiento 19	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe + Capitalización[14]	$ 119,144,391
Tasa interés Inicial	19.0%
Tasa de interés subsecuente	21.0%
Plazo (mensual)	23
Fecha de disposición	22-Dic-22
Fecha de vencimiento	30-Nov-24
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[15]	***$ 94,765,407***

Financiamiento 20	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe	$ 330,000,000
Tasa interés	18.0%
Plazo (mensual)	55
Fecha de disposición	13-Sep-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[16]	***$ 384,646,141***

[14] El 22 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $64.7 millones. El 9 de febrero de 2023 tuvo su segunda disposición por MXN $41.9 millones. El 5 de mayo de 2023 tuvo su tercera disposición por MXN $2.5 millones. El 5 de junio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $4.8 millones. El 21 de julio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $ 1.6 millones. El 24 de julio se llevó a cabo una cuarta disposición por MXN $3.5 millones y el 4 de agosto de 2023 se llevó a cabo una quinta disposición por MXN $0.3 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $16.7 millones. En el 4T2023 se consideró que un nuevo desarrollador pueda entrar al proyecto, por lo cual se reestructuraron los flujos y el vencimiento del crédito a agosto 2026.

[15] Durante el 2T2023 y el 3T2023, se decidió capitalizar intereses del crédito como medida para maximizar la cantidad de flujos destinados a la conclusión de la obra dado que el desarrollador está experimentando presiones de liquidez con otros proyectos. Se firmó un convenio modificatorio en el cual se establece que la totalidad de los flujos de escrituración se irán directo al repago de deuda.

[16] El 13 de septiembre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $65.0 millones. El 18 de octubre de 2023 se llevó a cabo la segunda disposición por un monto de MXN $175.0 millones y el 22 de diciembre de 2023 la tercera disposición por un monto de MXN $31.0 millones. El 8 de marzo se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN $59.0 millones

Financiamiento 21	
Fecha de valuación	31-Mar-24
Importe	$ 150,000,000
Tasa interés	15.25%
Plazo (mensual)	54
Fecha de disposición	02-Oct-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[17]	***$ 163,747,925***

[17] El 02 de octubre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $150.0 millones

VALUACIÓN[18]

Emisión Inicial	$690,000,000
Gastos Emisión Inicial	($46,289,047)
Llamadas de capital	$2,366,805,859
Gastos Emisión	($3,270,657)
Recursos para actividades de inversión	($4,464,320,982)
Amortización Créditos	$1,914,734,111
Cambio por valor razonable	($57,864,613)
Incremento acumulado al patrimonio	$847,357,116
Distribución de tenedores	($736,000,000)
Partidas integrales	$27,173,735
Saldo Inicial	**$538,325,523**
Ingresos	$108,683,333
Gastos por administración y otros	($8,228,565)
Subtotal	**$100,454,768**
Saldo Final al 31-mar-2024	**$638,780,291**
Valor Créditos al 31-mar-2024	$2,549,586,871
Diferencia por valor razonable	$57,864,613
Inversión Total	**$2,607,451,483**
Patrimonio del Fideicomiso	**3,246,231,774**
Valor Inicial Certificados	$10,000
No. de Certificados Bursátiles	7,165,328
Valor Final de los Certificados[19]	**$453.047198**

ATENTAMENTE

Miguel Revilla Cebrián
Director Valuación

[18] Cifras en pesos.
[19] El certificado ya cumplió más de 3 años, por lo que ya no se capitalizan los gastos de emisión.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

* En el primer trimestre de 2023 se realizó la séptima llamada de capital por MXN $142,599,453, resultando 1,825,273 títulos nuevos en circulación.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO

El desempeño del precio de "NXXMFCK18" se calculó con base en el precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las distribuciones de efectivo, llamadas de capital y al número de títulos.

El desempeño del Fideicomiso se podrá ver en el crecimiento del Patrimonio durante la vida del instrumento. La disminución en el patrimonio del primer trimestre de 2024 se debe principalmente a la distribución realizada a los tenedores.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad[20]:

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	$2,607,451,484	$453.05
Escenario 1	↑	5%	$2,737,824,058	$471.24
	↓	-5%	$2,477,078,909	$434.85
Escenario 2	↑	10%	$2,868,196,632	$489.44
	↓	-10%	$2,346,706,335	$416.66
Escenario 3	↑	15%	$2,998,569,206	$507.63
	↓	-15%	$2,216,333,761	$398.46

[20] Cifras en pesos

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[21] y N Bis 5[22] se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso F/17007-9 desde el año 2012
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standars Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

[21] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

[22] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics, Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDs y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación.

AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

Quantit
Valuación Independiente

Reporte de Valuación Independiente

Junio 30, 2024

NXXMFCK18

15 de junio de 2024

Ulises Reyes López
Delegado Fiduciario
Banco Nacional de México, S.A.,
Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
Torre Anseli, Av. Revolución 1267, piso 11
Col. Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón
C.P. 01010, Ciudad de México
México

Estimado Delegado Fiduciario:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo fechada el mes de febrero de 2023, en nuestro carácter de Valuadores Independientes a continuación les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación de valor razonable de los Títulos Fiduciarios del Fideicomiso NXXMFCK18 al 30 de junio de 2024.

ANTECEDENTES

Nexxus fue fundada con el objetivo de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para empresas medianas en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexxus había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado.

Nexxus Mezzanine Fund I es un Fideicomiso nuevo que buscará beneficiarse de las oportunidades que se presentan por falta de acceso a financiamiento en forma de deuda al sector privado en México. El 10 de mayo del 2018 realizó la emisión inicial de un Certificado Bursátil Fiduciario de Desarrollo (CKD) por un monto de MXN $690 millones.

El Fideicomiso fue emitido con la clave de pizarra NXXMFCK 18, un precio de MXN $10,000 por unidad, el monto máximo del Fideicomiso es por MXN $3,450 millones con una vigencia de 10 años.

PROPÓSITO

Otorgar financiamientos con el objetivo de obtener o realizar los pagos o liquidaciones respectivos, así como incrementar el valor a largo plazo de los certificados, principalmente por la vía de estructuras de deuda para empresas acreditadas dentro de un portafolio diversificado.

ESTRATEGIA

El enfoque de NMF I (Nexxus Mezanine Fund) es otorgar a sus inversionistas retornos atractivos con un riesgo mitigado a través de estructuras flexibles de financiamiento para la mediana empresa mexicana.

El Fideicomiso proporcionará financiamiento a empresas que tengan acceso limitado al crédito bancario, cuenten con una operación saludable y/u ofrezcan garantías o estructuras que mitiguen el riesgo asociado; se buscará incrementar el retorno de los financiamientos mediante provisiones que otorguen incentivos de rendimiento variable que reflejen el beneficio económico derivado del negocio incremental de las Empresas Acreditadas ya sea deuda preferente, subordinada / mezzanine, estructurada, y/o convertible, entre otros.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la **Portada** del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al **Aviso de Limitación y Responsabilidad**
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 6-12 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las Inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo se analizarán si son relevantes para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación. Las metodologías de valuación bajo NIIF (IFRS, por sus siglas en inglés) como la valuación por el enfoque de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación a Valor Razonable

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de un activo proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor del activo mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo Amortizado

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la medición inicial y el importe al vencimiento (interés efectivo)

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 30 de junio de 2024, se muestra el Balance General, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	**30-Jun-24**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$1,181,598,013
Préstamos por cobrar	$2,076,213,131
Otros ingresos	$31,882,409
Inversiones en acciones	$0
Total Activos	**$3,289,693,553**

Pasivo	**30-Jun-24**
Total pasivo	$43,929,815
Patrimonio	**30-Jun-24**
Patrimonio	$3,245,734,285
Participación no controladora	$29,453
Total Pasivo y Patrimonio	**$3,289,693,553**

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30-jun-2024				
Instrumento	**Tipo de valor**	**Plazo**	**# de Cuenta**	**Monto**
UDIBONO261203	S	3 días	2911	$581,010,435
BPA182240905	IS	3 días	2935	$1,690,600
BONDESF280530	LF	3 días	2939	$7,554,137
CETES260416	BI	3 días	3039	$6,738
BONDESF270422	LF	3 días	3073	$569,106,740
BPA182240905	IS	3 días	3074	$1,076,579
Efectivo	Efectivo			$21,152,784
Total (MXN)				**$1,181,598,013**

Durante el periodo del 1ro de enero al 30 de junio de 2024, el fondo tuvo vigentes trece financiamientos y una participación de capital con las siguientes características[1]:

Financiamiento 2	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[2]	$ 265,000,000
Tasa interés	16.18%
Plazo (meses)	79
Fecha de disposición	5-Jul-19
Fecha de vencimiento	30-Ene-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	97.74%
% Participación Nexxus	2.26%
Valuación Final CKD	***$112,264,713***

El crédito 6 ha incumplido en el pago de sus obligaciones desde enero de 2022. Por este motivo, a la fecha de valuación se ha aplicado una pérdida esperada de 45%. Cabe destacar que durante el proceso de ejecución se han logrado asegurar garantías inmobiliarias adicionales a las de la estructura inicial de la transacción.

Financiamiento 6	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[3]	$ 166,371,624
Tasa interés anual	16.50%
Plazo (trimestral)	48
Fecha de disposición	29-Jul-20
Fecha de vencimiento	31-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$ 96,369,228**

[1] El financiamiento 1 amortizó anticipadamente el 31 de enero de 2022, el financiamiento 4 venció el 30 de noviembre de 2020, el financiamiento 5 se clasificó en incumplimiento a partir del tercer trimestre de 2021, los financiamientos 8, 9 y 13 vencieron durante el segundo trimestre de 2022 y el financiamiento 11 venció el 12 de septiembre de 2021. El financiamiento 3 amortizo anticipadamente el 22 de junio de 2023. El financiamiento 7 amortizo anticipadamente el 17 de julio de 2023. El financiamiento 14 amortizo anticipadamente el 29 de mayo de 2024.

[2] El financiamiento 2 fue dispuesto en su totalidad el 15 de julio de 2019 y ha amortizado aproximadamente MXN $159.4 millones a la fecha.

[3] Se realizó la primera disposición por MXN $28.9 millones el 29 de julio de 2020, el 25 de agosto se realizó la segunda disposición por MXN $111.1 millones y el 16 de abril de 2021 tuvieron una tercera disposición por MXN $26.3 millones.

Financiamiento 10	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[4]	$ 60,063,674
Tasa interés	17.00%
Plazo (mensual)	28
Fecha de disposición	15-Feb-21
Fecha de vencimiento	15-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$22,323,797***

Capital Preferente	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe + Capitalización[5]	$ 25,483,768
Tasa dividendo	17.00%
Pago adicional para múltiplo de capital pactado	$23,607,613
Fecha de disposición	18-Ene-21
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD [6]	***$11,992,118***

Financiamiento 12	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[7]	$ 230,000,000
Tasa interés	7.50%
Plazo (trimestral)	27
Fecha de disposición	29-Jul-21
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$282,186,699**

[4] Tuvo una disposición inicial el 15 de febrero de 2021 por MXN $8.5 millones, una segunda disposición el 5 de julio de 2021 por MXN $5.5 millones, una tercera disposición el 8 de julio de 2021 por MXN $3.4 millones, una cuarta disposición el 22 de julio de 2021 por MXN $12.7 millones y una quinta disposición el 3 de junio de 2022 por MXN $30.0 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $38.1 millones.

[5] El 15 de mayo de 2022 se capitalizaron MXN $ 0.5 millones.

[6] El 15 de mayo de 2023, se hizo un pago de dividendos por MXN $4.4 millones. El 25 de septiembre de 2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $ 25.6 millones. En el 4T2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $1.8 millones, así como un pago de dividendos por MXN $1.0 millones. Al 2T2024 se han hechos reembolsos por capital preferente por MXN $33.7 millones, así como pagos de dividendos por MXN $7.2 millones.

[7] El financiamiento 12 tuvo las siguientes disposiciones: MXN $130.3 millones el 29 de julio de 2021, MXN $24.7 millones el 16 de agosto de 2021 y MXN $75.0 millones el 21 de septiembre de 2022. Al 2T2024 el crédito ha amortizado MXN $13.5 millones.

Financiamiento 14	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe + Capitalización	$ 535,583,333
Tasa interés	14%
Plazo (semestral)	12
Fecha de disposición	18-Nov-21
Fecha de vencimiento	18-Nov-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[8]	***$0***

Financiamiento 15	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[9]	$ 100,000,000
Tasa interés	14.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	11-Oct-21
Fecha de vencimiento	31-Dic-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$42,557,638***

Financiamiento 15B	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[10]	$ 70,000,000
Tasa interés	15.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	14-Jul-22
Fecha de vencimiento	31-Ago-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$44,002,175***

[8] El 29 de mayo de 2024 el crédito amortizo anticipadamente.

[9] El financiamiento 15 tuvo las siguientes disposiciones: el 11 de octubre de 2021 por MXN $15.0 millones, el 10 de noviembre de 2021 por MXN $35.0 millones, el 9 de diciembre de 2021 por MXN $30.0 millones y el 6 de enero de 2022 por MXN $20.0 millones, de los cuales se han amortizado MXN $57.9 millones.

[10] El financiamiento 15B tuvo las siguientes disposiciones: MXN $45.0 millones el 14 de julio de 2022 y MXN $25.0 millones el 4 de agosto de 2022, de los cuales se han amortizado aproximadamente MXN $27.5 millones.

Financiamiento 16	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[11]	$ 250,000,000
Tasa interés	15.0%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	03-Oct-22
Fecha de vencimiento	29-Feb-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$251,490,472**

Financiamiento 17	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[12]	$ 400,000,000
Tasa interés	17.34%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	15-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$368,405,444**

Financiamiento 18	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe[13]	$ 175,000,000
Tasa interés	17.0%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	21-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$173,995,427**

[11] El 3 de octubre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 7 de marzo de 2023 tuvo una segunda disposición por un monto de MXN $100.0 millones. El 16 de mayo de 2024 tuvo una tercera disposición por un monto de MXN $50.0millones. El 25 de junio de 2024 tuvo una cuarta disposición por un monto de MXN $50.0 millones de los cuales han amortizado MXN $16.7 millones a la fecha.

[12] El 15 de diciembre tuvo su única disposición por MXN $400.0 millones, de los cuales ha amortizado MXN $65.0 millones a la fecha.

[13] El 21 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $175.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $17.5 millones a la fecha.

Financiamiento 19	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe + Capitalización[14]	$ 119,144,391
Tasa interés Inicial	19.0%
Tasa de interés subsecuente	21.0%
Plazo (mensual)	23
Fecha de disposición	22-Dic-22
Fecha de vencimiento	30-Nov-24
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[15]	**$58,724,751**

Financiamiento 20	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe	$ 330,000,000
Tasa interés	18.0%
Plazo (mensual)	55
Fecha de disposición	13-Sep-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[16]	**$373,047,393**

[14] El 22 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $64.7 millones. El 9 de febrero de 2023 tuvo su segunda disposición por MXN $41.9 millones. El 5 de mayo de 2023 tuvo su tercera disposición por MXN $2.5 millones. El 5 de junio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $4.8 millones. El 21 de julio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $ 1.6 millones. El 24 de julio de 2023 se llevó a cabo una cuarta disposición por MXN $3.5 millones y el 4 de agosto de 2023 se llevó a cabo una quinta disposición por MXN $0.3 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $16.7 millones.

[15] Durante el 2T2023 y el 3T2023, se decidió capitalizar intereses del crédito como medida para maximizar la cantidad de flujos destinados a la conclusión de la obra dado que el desarrollador está experimentando presiones de liquidez con otros proyectos y un fuerte aumento en el presupuesto de obra. A partir del 4T2023 Nexxus buscó sustituir al desarrollador. En el 2T2024 Nexxus aceptó una oferta para la venta del crédito, dicha venta se llevará a cabo en el mes de julio 2024 por un monto de MXN $58.7 millones.

[16] El 13 de septiembre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $65.0 millones. El 18 de octubre de 2023 se llevó a cabo la segunda disposición por un monto de MXN $175.0 millones y el 22 de diciembre de 2023 la tercera disposición por un monto de MXN $31.0 millones. El 8 de marzo se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN $59.0 millones

Financiamiento 21	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe	$ 150,000,000
Tasa interés	15.25%
Plazo (mensual)	54
Fecha de disposición	02-Oct-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[17]	**$160,960,554**

Financiamiento 22	
Fecha de valuación	30-Jun-24
Importe	$ 50,000,000
Tasa interés	20.00%
Plazo (mensual)	40
Fecha de disposición	21-Jun-24
Fecha de vencimiento	31-Oct-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[18]	**$59,668,755**

[17] El 02 de octubre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $150.0 millones
[18] El 21 de junio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones

VALUACIÓN[19]

Emisión Inicial	$690,000,000
Gastos Emisión Inicial	($46,289,047)
Llamadas de capital	$2,366,805,859
Gastos Emisión	($3,270,657)
Recursos para actividades de inversión	($4,613,320,982)
Amortización Créditos	$2,522,276,966
Cambio por valor razonable	$33,054,852
Incremento acumulado al patrimonio	$847,357,116
Distribución de tenedores	($736,000,000)
Partidas integrales	($63,019,380)
Saldo Inicial	**$997,594,728**
Ingresos	$207,121,056
Gastos por administración y otros	($16,970,662)
Subtotal	**$190,150,394**
Saldo Final al 30-jun-2024	**$1,187,745,122**
Valor Créditos al 30-jun-2024	$2,091,044,016
Diferencia por valor razonable	($33,054,852)
Inversión Total	**$2,057,989,163**
Patrimonio del Fideicomiso	**3,245,734,285**
Valor Inicial Certificados	$10,000
No. de Certificados Bursátiles	7,165,328
Valor Final de los Certificados[20]	**$452.977768**

ATENTAMENTE

Miguel Revilla Cebrián
Director Valuación

[19] Cifras en pesos.
[20] El certificado ya cumplió más de 3 años, por lo que ya no se capitalizan los gastos de emisión.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

* En el primer trimestre de 2023 se realizó la séptima llamada de capital por MXN $142,599,453, resultando 1,825,273 títulos nuevos en circulación.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO

El desempeño del precio de "NXXMFCK18" se calculó con base en el precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las distribuciones de efectivo, llamadas de capital y al número de títulos.

El desempeño del Fideicomiso se podrá ver en el crecimiento del Patrimonio durante la vida del instrumento. En el 2T2024, la disminución en el valor del crédito 19, derivado de su venta en el mes de julio, se compenso con la inversión en el crédito 22, lo cual genero que el patrimonio no tuviera un cambio importante.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad[21]:

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	$2,057,989,164	$452.98
Escenario 1	↑	5%	$2,160,888,622	$473.46
	↓	-5%	$1,955,089,706	$444.16
Escenario 2	↑	10%	$2,263,788,080	$488.12
	↓	-10%	$1,852,190,247	$429.51
Escenario 3	↑	15%	$2,366,687,538	$502.77
	↓	-15%	$1,749,290,789	$414.86

[21] Cifras en pesos

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[22] y N Bis 5[23] se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso F/17007-9 desde el año 2012
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standars Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

[22] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

[23] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics, Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDs y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación.

AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

Quantit
Valuación Independiente

Reporte de Valuación Independiente

Septiembre 30, 2024

NXXMFCK18

15 de octubre de 2024

Claudia Álvarez Meléndez y Talina Ximena Mora Rojas
Delegados Fiduciarios
Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero INVEX
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 7
Col. Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, C.P. 11000
México

Estimados Delegados Fiduciarios:

De acuerdo con los **términos** y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo fechada el mes de febrero de 2023, en nuestro carácter de Valuadores Independientes a continuación les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación de valor razonable de los Títulos Fiduciarios del Fideicomiso NXXMFCK18 al 30 de septiembre de 2024.

ANTECEDENTES

Nexxus fue fundada con el objetivo de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para empresas medianas en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexxus había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado.

Nexxus Mezzanine Fund I es un Fideicomiso nuevo que buscará beneficiarse de las oportunidades que se presentan por falta de acceso a financiamiento en forma de deuda al sector privado en México. El 10 de mayo del 2018 realizó la emisión inicial de un Certificado Bursátil Fiduciario de Desarrollo (CKD) por un monto de MXN $690 millones.

El Fideicomiso fue emitido con la clave de pizarra NXXMFCK 18, un precio de MXN $10,000 por unidad, el monto máximo del Fideicomiso es por MXN $3,450 millones con una vigencia de 10 años.

PROPÓSITO

Otorgar financiamientos con el objetivo de obtener o realizar los pagos o liquidaciones respectivos, así como incrementar el valor a largo plazo de los certificados, principalmente por la vía de estructuras de deuda para empresas acreditadas dentro de un portafolio diversificado.

ESTRATEGIA

El enfoque de NMF I (Nexxus Mezanine Fund) es otorgar a sus inversionistas retornos atractivos con un riesgo mitigado a través de estructuras flexibles de financiamiento para la mediana empresa mexicana.

El Fideicomiso proporcionará financiamiento a empresas que tengan acceso limitado al crédito bancario, cuenten con una operación saludable y/u ofrezcan garantías o estructuras que mitiguen el riesgo asociado; se buscará incrementar el retorno de los financiamientos mediante provisiones que otorguen incentivos de rendimiento variable que reflejen el beneficio económico derivado del negocio incremental de las Empresas Acreditadas ya sea deuda preferente, subordinada / mezzanine, estructurada, y/o convertible, entre otros.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la **Portada** del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al **Aviso de Limitación y Responsabilidad**
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 6-12 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las Inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo se analizarán si son relevantes para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación. Las metodologías de valuación bajo NIIF (IFRS, por sus siglas en inglés) como la valuación por el enfoque de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación a Valor Razonable

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de un activo proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor del activo mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo Amortizado

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la medición inicial y el importe al vencimiento (interés efectivo)

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 30 de septiembre de 2024, se muestra el Balance General, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	**30-Sep-24**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$475,550,951
Préstamos por cobrar	$2,246,640,988
Otros ingresos	$35,800,499
Inversiones en acciones	$0
Total Activos	**$2,757,992,438**

Pasivo	**30-Sep-24**
Total pasivo	$36,041,228
Patrimonio	**30-Sep-24**
Patrimonio	$2,721,918,567
Participación no controladora	$32,643
Total Pasivo y Patrimonio	**$2,757,992,438**

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30-sep-2024				
Instrumento	**Tipo de valor**	**Plazo**	**# de Cuenta**	**Monto**
CETES 260416	BI	2 días	2911	385,236,492
BPAG91 290111	IQ	2 días	2935	1,185,031
BONDESF 261231	LF	2 días	2939	7,756,674
CETES 260219	BI	2 días	3073	31,630,867
BPAG91 290111	IQ	2 días	3074	2,512,623
Efectivo	Efectivo			47,229,264
Total (MXN)				**475,550,951**

Durante el periodo del 1ro de julio al 30 de septiembre de 2024, el fondo tuvo vigentes catorce financiamientos y una participación de capital con las siguientes características[1]:

Financiamiento 2	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[2]	$ 265,000,000
Tasa interés	16.18%
Plazo (meses)	79
Fecha de disposición	5-Jul-19
Fecha de vencimiento	30-Ene-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	97.74%
% Participación Nexxus	2.26%
Valuación Final CKD	***$90,030,831***

El crédito 6 ha incumplido en el pago de sus obligaciones desde enero de 2022. Por este motivo, a la fecha de valuación se ha aplicado una pérdida esperada de 45%. Cabe destacar que durante el proceso de ejecución se han logrado asegurar garantías inmobiliarias adicionales a las de la estructura inicial de la transacción.

Financiamiento 6	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[3]	$ 166,371,624
Tasa interés anual	16.50%
Plazo (trimestral)	48
Fecha de disposición	29-Jul-20
Fecha de vencimiento	31-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$ 96,369,228**

[1] El financiamiento 1 amortizó anticipadamente el 31 de enero de 2022, el financiamiento 4 venció el 30 de noviembre de 2020, el financiamiento 5 se clasificó en incumplimiento a partir del tercer trimestre de 2021, los financiamientos 8, 9 y 13 vencieron durante el segundo trimestre de 2022 y el financiamiento 11 venció el 12 de septiembre de 2021. El financiamiento 3 amortizo anticipadamente el 22 de junio de 2023. El financiamiento 7 amortizo anticipadamente el 17 de julio de 2023. El financiamiento 14 amortizo anticipadamente el 29 de mayo de 2024.

[2] El financiamiento 2 fue dispuesto en su totalidad el 15 de julio de 2019 y ha amortizado aproximadamente MXN $178.5 millones a la fecha.

[3] Se realizó la primera disposición por MXN $28.9 millones el 29 de julio de 2020, el 25 de agosto se realizó la segunda disposición por MXN $111.1 millones y el 16 de abril de 2021 tuvieron una tercera disposición por MXN $26.3 millones.

Financiamiento 10	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[4]	$ 60,063,674
Tasa interés	17.00%
Plazo (mensual)	28
Fecha de disposición	15-Feb-21
Fecha de vencimiento	15-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$13,228,723***

Capital Preferente	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe + Capitalización[5]	$ 25,483,768
Tasa dividendo	17.00%
Pago adicional para múltiplo de capital pactado	$23,607,613
Fecha de disposición	18-Ene-21
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD [6]	***$6,187,811***

Financiamiento 12	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[7]	$239,404,444
Tasa interés	7.50%
Plazo (trimestral)	27
Fecha de disposición	29-Jul-21
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$299,309,434**

[4] Tuvo una disposición inicial el 15 de febrero de 2021 por MXN $8.5 millones, una segunda disposición el 5 de julio de 2021 por MXN $5.5 millones, una tercera disposición el 8 de julio de 2021 por MXN $3.4 millones, una cuarta disposición el 22 de julio de 2021 por MXN $12.7 millones y una quinta disposición el 3 de junio de 2022 por MXN $30.0 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $46.9 millones.

[5] El 15 de mayo de 2022 se capitalizaron MXN $ 0.5 millones.

[6] El 15 de mayo de 2023, se hizo un pago de dividendos por MXN $4.4 millones. El 25 de septiembre de 2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $ 25.6 millones. En el 4T2023 se hizo un reembolso de capital preferente por MXN $1.8 millones, así como un pago de dividendos por MXN $1.0 millones. Al 3T2024 se han hechos reembolsos por capital preferente por MXN $39.2 millones, así como pagos de dividendos por MXN $7.8 millones.

[7] El financiamiento 12 tuvo las siguientes disposiciones: MXN $130.3 millones el 29 de julio de 2021, MXN $24.7 millones el 16 de agosto de 2021, MXN $75.0 millones el 21 de septiembre de 2022 y MXN $9.4 millones el 31 de julio de 2024. Al 3T2024 el crédito ha amortizado MXN $13.5 millones.

Financiamiento 15	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[8]	$ 100,000,000
Tasa interés	14.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	11-Oct-21
Fecha de vencimiento	31-Dic-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$36,027,111***

Financiamiento 15B	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[9]	$ 70,000,000
Tasa interés	15.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	14-Jul-22
Fecha de vencimiento	31-Ago-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	***$38,027,041***

Financiamiento 16	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[10]	$ 250,000,000
Tasa interés	15.0%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	03-Oct-22
Fecha de vencimiento	29-Feb-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$241,411,899**

[8] El financiamiento 15 tuvo las siguientes disposiciones: el 11 de octubre de 2021 por MXN $15.0 millones, el 10 de noviembre de 2021 por MXN $35.0 millones, el 9 de diciembre de 2021 por MXN $30.0 millones y el 6 de enero de 2022 por MXN $20.0 millones, de los cuales se han amortizado MXN $64.3 millones.

[9] El financiamiento 15B tuvo las siguientes disposiciones: MXN $45.0 millones el 14 de julio de 2022 y MXN $25.0 millones el 4 de agosto de 2022, de los cuales se han amortizado aproximadamente MXN $33.3 millones.

[10] El 3 de octubre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 7 de marzo de 2023 tuvo una segunda disposición por un monto de MXN $100.0 millones. El 16 de mayo de 2024 tuvo una tercera disposición por un monto de MXN $50.0millones. El 25 de junio de 2024 tuvo una cuarta disposición por un monto de MXN $50.0 millones de los cuales han amortizado MXN $26.0 millones a la fecha.

Financiamiento 17	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[11]	$ 400,000,000
Tasa interés	17.34%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	15-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$341,708,362**

Financiamiento 18	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe[12]	$ 175,000,000
Tasa interés	17.0%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	21-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$164,201,244**

[11] El 15 de diciembre tuvo su única disposición por MXN $400.0 millones, de los cuales ha amortizado MXN $85.0 millones a la fecha.

[12] El 21 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $175.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $26.3 millones a la fecha.

Financiamiento 19	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe + Capitalización[13]	$ 119,144,391
Tasa interés Inicial	19.0%
Tasa de interés subsecuente	21.0%
Plazo (mensual)	23
Fecha de disposición	22-Dic-22
Fecha de vencimiento	30-Nov-24
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[14]	**$58,724,751**

Financiamiento 20	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe	$ 330,000,000
Tasa interés	18.0%
Plazo (mensual)	55
Fecha de disposición	13-Sep-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[15]	**$370,732,292**

[13] El 22 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $64.7 millones. El 9 de febrero de 2023 tuvo su segunda disposición por MXN $41.9 millones. El 5 de mayo de 2023 tuvo su tercera disposición por MXN $2.5 millones. El 5 de junio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $4.8 millones. El 21 de julio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $ 1.6 millones. El 24 de julio de 2023 se llevó a cabo una cuarta disposición por MXN $3.5 millones y el 4 de agosto de 2023 se llevó a cabo una quinta disposición por MXN $0.3 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $16.7 millones.

[14] Durante el 2T2023 y el 3T2023, se decidió capitalizar intereses del crédito como medida para maximizar la cantidad de flujos destinados a la conclusión de la obra dado que el desarrollador está experimentando presiones de liquidez con otros proyectos y un fuerte aumento en el presupuesto de obra. A partir del 4T2023 Nexxus buscó sustituir al desarrollador. En el 2T2024 Nexxus aceptó una oferta para la venta del crédito, dicha venta se llevará a cabo en el mes de julio 2024 por un monto de MXN $58.7 millones.

[15] El 13 de septiembre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $65.0 millones. El 18 de octubre de 2023 se llevó a cabo la segunda disposición por un monto de MXN $175.0 millones y el 22 de diciembre de 2023 la tercera disposición por un monto de MXN $31.0 millones. El 8 de marzo se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN $59.0 millones

Financiamiento 21	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe	$ 150,000,000
Tasa interés	15.25%
Plazo (mensual)	54
Fecha de disposición	02-Oct-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[16]	**$158,496,157**

Financiamiento 22	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe	$ 60,000,000
Tasa interés	20.00%
Plazo (mensual)	40
Fecha de disposición	21-Jun-24
Fecha de vencimiento	31-Oct-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[17]	**$70,801,800**

Financiamiento 23	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe	$ 225,000,000
Tasa interés	13.50%
Plazo (trimestral)	14
Fecha de disposición	24-Jul-24
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[18]	**$233,610,110**

[16] El 02 de octubre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $150.0 millones

[17] El 21 de junio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 11 de septiembre de 2024 tuvo su segunda disposición por MXN $ 10.0 millones

[18] El 24 de julio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $225.0 millones

VALUACIÓN[19]

Emisión Inicial	$690,000,000
Gastos Emisión Inicial	($46,289,047)
Llamadas de capital	$2,366,805,859
Gastos Emisión	($3,270,657)
Recursos para actividades de inversión	($4,852,132,557)
Amortización Créditos	$2,605,356,873
Cambio por valor razonable	$27,908,890
Incremento acumulado al patrimonio	$847,357,116
Distribución de tenedores	($1,361,000,000)
Partidas integrales	($43,955,562)
Saldo Inicial	**$230,780,915**
Ingresos	$298,921,956
Gastos por administración y otros	($26,651,098)
Subtotal	**$272,270,858**
Saldo Final al 30-sep-2024	**$503,051,773**
Valor Créditos al 30-sep-2024	$2,246,775,684
Diferencia por valor razonable	($27,908,890)
Inversión Total	**$2,218,866,794**
Patrimonio del Fideicomiso	**2,721,918,567**
Valor Inicial Certificados	$10,000
No. de Certificados Bursátiles	7,165,328
Valor Final de los Certificados[20]	**$379.873548**

ATENTAMENTE

Miguel Revilla Cebrián
Director Valuación

[19] Cifras en pesos.
[20] El certificado ya cumplió más de 3 años, por lo que ya no se capitalizan los gastos de emisión.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

* En el primer trimestre de 2023 se realizó la séptima llamada de capital por MXN $142,599,453, resultando 1,825,273 títulos nuevos en circulación.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO

El desempeño del precio de "NXXMFCK18" se calculó con base en el precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las distribuciones de efectivo, llamadas de capital y al número de títulos.

El desempeño del Fideicomiso se podrá ver en el crecimiento del Patrimonio durante la vida del instrumento. En el 3T2024, se llevaron a cabo dos reembolsos de capital por MXN $625.0 millones, lo cual fue el principal factor en la disminución del patrimonio.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad[21]:

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	$2,218,866,794	$379.87
Escenario 1	↑	5%	$2,329,810,134	$395.36
	↓	-5%	$2,107,923,454	$364.39
Escenario 2	↑	10%	$2,440,753,474	$410.84
	↓	-10%	$1,996,980,115	$348.91
Escenario 3	↑	15%	$2,551,696,813	$426.32
	↓	-15%	$1,886,036,775	$333.42

[21] Cifras en pesos

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[22] y N Bis 5[23] se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso F/5305 (antes Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481); desde 2018
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standars Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

[22] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

[23] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics, Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDs y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación.

AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

Quantit
Valuación Independiente

Reporte de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2024

NXXMFCK18

19 de febrero de 2025

Claudia Álvarez Meléndez y Talina Ximena Mora Rojas
Delegados Fiduciarios
Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero INVEX
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 7
Col. Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, C.P. 11000
México

Estimados Delegados Fiduciarios:

De acuerdo con los **términos** y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo fechada el mes de febrero de 2023, en nuestro carácter de Valuadores Independientes a continuación les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación de valor razonable de los Títulos Fiduciarios del Fideicomiso NXXMFCK18 al 31 de diciembre de 2024.

ANTECEDENTES

Nexxus fue fundada con el objetivo de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para empresas medianas en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexxus había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado.

Nexxus Mezzanine Fund I es un Fideicomiso nuevo que buscará beneficiarse de las oportunidades que se presentan por falta de acceso a financiamiento en forma de deuda al sector privado en México. El 10 de mayo del 2018 realizó la emisión inicial de un Certificado Bursátil Fiduciario de Desarrollo (CKD) por un monto de MXN $690 millones.

El Fideicomiso fue emitido con la clave de pizarra NXXMFCK 18, un precio de MXN $10,000 por unidad, el monto máximo del Fideicomiso es por MXN $3,450 millones con una vigencia de 10 años.

PROPÓSITO

Otorgar financiamientos con el objetivo de obtener o realizar los pagos o liquidaciones respectivos, así como incrementar el valor a largo plazo de los certificados, principalmente por la vía de estructuras de deuda para empresas acreditadas dentro de un portafolio diversificado.

ESTRATEGIA

El enfoque de NMF I (Nexxus Mezanine Fund) es otorgar a sus inversionistas retornos atractivos con un riesgo mitigado a través de estructuras flexibles de financiamiento para la mediana empresa mexicana.

El Fideicomiso proporcionará financiamiento a empresas que tengan acceso limitado al crédito bancario, cuenten con una operación saludable y/u ofrezcan garantías o estructuras que mitiguen el riesgo asociado; se buscará incrementar el retorno de los financiamientos mediante provisiones que otorguen incentivos de rendimiento variable que reflejen el beneficio económico derivado del negocio incremental de las Empresas Acreditadas ya sea deuda preferente, subordinada / mezzanine, estructurada, y/o convertible, entre otros.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la **Portada** del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al **Aviso de Limitación y Responsabilidad**
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 6-12 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las Inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo se analizarán si son relevantes para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación. Las metodologías de valuación bajo NIIF (IFRS, por sus siglas en inglés) como la valuación por el enfoque de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación a Valor Razonable

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de un activo proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor del activo mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo Amortizado

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la medición inicial y el importe al vencimiento (interés efectivo)

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2024, se muestra el Balance General, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	**31-Dic-24**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$84,846,155
Préstamos por cobrar	$2,145,802,552
Otros ingresos	$33,106,728
Inversiones en acciones	$0
Total Activos	**$2,263,755,435**

Pasivo	**31-Dic-24**
Total pasivo	$34,805,237
Patrimonio	**31-Dic-24**
Patrimonio	$2,228,915,858
Participación no controladora	$34,340
Total Pasivo y Patrimonio	**$2,263,755,435**

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31-dic-2024				
Instrumento	**Tipo de valor**	**Plazo**	**# de Cuenta**	**Monto**
CETES251224	BI	3 días	2911	$60,191,189
BPAG28270204	IM	3 días	2935	$1,214,570
BPAG28270204	IM	3 días	2939	$7,950,029
BPAG28270204	IM	3 días	3039	$9,055,549
BPAG28270204	IM	3 días	3074	$2,893,155
Efectivo	Efectivo			$3,541,662
Total (MXN)				**$84,846,155**

Durante el periodo del 1ro de octubre al 31 de diciembre de 2024, el fondo tuvo vigentes doce financiamientos con las siguientes características[1]:

Financiamiento 2	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[2]	$ 265,000,000
Tasa interés	16.18%
Plazo (meses)	79
Fecha de disposición	5-Jul-19
Fecha de vencimiento	30-Ene-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	97.74%
% Participación Nexxus	2.26%
Valuación Final CKD	**73,207,847**

El crédito 6 ha incumplido en el pago de sus obligaciones desde enero de 2022. Por este motivo, a la fecha de valuación se ha aplicado una pérdida esperada de 45%. Cabe destacar que durante el proceso de ejecución se han logrado asegurar garantías inmobiliarias adicionales a las de la estructura inicial de la transacción.

Financiamiento 6	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[3]	$ 166,371,624
Tasa interés anual	16.50%
Plazo (trimestral)	48
Fecha de disposición	29-Jul-20
Fecha de vencimiento	31-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$ 96,369,228**

[1] El financiamiento 1 amortizó anticipadamente el 31 de enero de 2022, el financiamiento 4 venció el 30 de noviembre de 2020, el financiamiento 5 se clasificó en incumplimiento a partir del tercer trimestre de 2021, los financiamientos 8, 9 y 13 vencieron durante el segundo trimestre de 2022 y el financiamiento 11 venció el 12 de septiembre de 2021. El financiamiento 3 amortizo anticipadamente el 22 de junio de 2023. El financiamiento 7 amortizo anticipadamente el 17 de julio de 2023. El financiamiento 14 amortizo anticipadamente el 29 de mayo de 2024. La participación en capital preferente se liquidó el 15 de diciembre de 2024.

[2] El financiamiento 2 fue dispuesto en su totalidad el 15 de julio de 2019 y ha amortizado aproximadamente MXN $193.8 millones a la fecha.

[3] Se realizó la primera disposición por MXN $28.9 millones el 29 de julio de 2020, el 25 de agosto se realizó la segunda disposición por MXN $111.1 millones y el 16 de abril de 2021 tuvieron una tercera disposición por MXN $26.3 millones.

Financiamiento 10	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[4]	$ 60,063,674
Tasa interés	17.00%
Plazo (mensual)	28
Fecha de disposición	15-Feb-21
Fecha de vencimiento	15-Ene-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2%
Valuación Final CKD	***$3,252,686***

Financiamiento 12	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[5]	$239,404,444
Tasa interés	7.50%
Plazo (trimestral)	27
Fecha de disposición	29-Jul-21
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$280,371,546**

Financiamiento 15	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[6]	$ 100,000,000
Tasa interés	14.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	11-Oct-21
Fecha de vencimiento	31-Dic-25
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$28,522,202**

[4] Tuvo una disposición inicial el 15 de febrero de 2021 por MXN $8.5 millones, una segunda disposición el 5 de julio de 2021 por MXN $5.5 millones, una tercera disposición el 8 de julio de 2021 por MXN $3.4 millones, una cuarta disposición el 22 de julio de 2021 por MXN $12.7 millones y una quinta disposición el 3 de junio de 2022 por MXN $30.0 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $56.8 millones.

[5] El financiamiento 12 tuvo las siguientes disposiciones: MXN $130.3 millones el 29 de julio de 2021, MXN $24.7 millones el 16 de agosto de 2021, MXN $75.0 millones el 21 de septiembre de 2022 y MXN $9.4 millones el 31 de julio de 2024. Al 4T2024 el crédito ha amortizado MXN $28.6 millones.

[6] El financiamiento 15 tuvo las siguientes disposiciones: el 11 de octubre de 2021 por MXN $15.0 millones, el 10 de noviembre de 2021 por MXN $35.0 millones, el 9 de diciembre de 2021 por MXN $30.0 millones y el 6 de enero de 2022 por MXN $20.0 millones, de los cuales se han amortizado MXN $71.6 millones.

Financiamiento 15B	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[7]	$ 70,000,000
Tasa interés	15.5%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	14-Jul-22
Fecha de vencimiento	31-Ago-26
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$34,610,912**

Financiamiento 16	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[8]	$ 250,000,000
Tasa interés	15.0%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	03-Oct-22
Fecha de vencimiento	29-Feb-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$227,306,248**

Financiamiento 17	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[9]	$ 400,000,000
Tasa interés	17.34%
Plazo (mensual)	60
Fecha de disposición	15-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD	**$319,426,250**

[7] El financiamiento 15B tuvo las siguientes disposiciones: MXN $45.0 millones el 14 de julio de 2022 y MXN $25.0 millones el 4 de agosto de 2022, de los cuales se han amortizado aproximadamente MXN $36.2 millones.

[8] El 3 de octubre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 7 de marzo de 2023 tuvo una segunda disposición por un monto de MXN $100.0 millones. El 16 de mayo de 2024 tuvo una tercera disposición por un monto de MXN $50.0millones. El 25 de junio de 2024 tuvo una cuarta disposición por un monto de MXN $50.0 millones de los cuales han amortizado MXN $35.4 millones a la fecha.

[9] El 15 de diciembre tuvo su única disposición por MXN $400.0 millones, de los cuales ha amortizado MXN $100.0 millones a la fecha.

Financiamiento 18	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe[10]	$ 175,000,000
Tasa interés	17.0%
Plazo (mensual)	50
Fecha de disposición	21-Dic-22
Fecha de vencimiento	31-Dic-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD	**$151,847,975**

Financiamiento 19	
Fecha de valuación	30-Sep-24
Importe + Capitalización[11]	$ 119,144,391
Tasa interés Inicial	19.0%
Tasa de interés subsecuente	21.0%
Plazo (mensual)	23
Fecha de disposición	22-Dic-22
Fecha de vencimiento	30-Nov-24
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	100.00%
% Participación Nexxus	0.00%
Valuación Final CKD[12]	**$44,370,000**

[10] El 21 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $175.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $35.0 millones a la fecha.

[11] El 22 de diciembre de 2022 tuvo su primera disposición por MXN $64.7 millones. El 9 de febrero de 2023 tuvo su segunda disposición por MXN $41.9 millones. El 5 de mayo de 2023 tuvo su tercera disposición por MXN $2.5 millones. El 5 de junio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $4.8 millones. El 21 de julio de 2023 se capitalizaron intereses por MXN $ 1.6 millones. El 24 de julio de 2023 se llevó a cabo una cuarta disposición por MXN $3.5 millones y el 4 de agosto de 2023 se llevó a cabo una quinta disposición por MXN $0.3 millones. El crédito ha amortizado aproximadamente MXN $16.7 millones.

[12] Durante el 2T2023 y el 3T2023, se decidió capitalizar intereses del crédito como medida para maximizar la cantidad de flujos destinados a la conclusión de la obra dado que el desarrollador está experimentando presiones de liquidez con otros proyectos y un fuerte aumento en el presupuesto de obra. A partir del 4T2023 Nexxus buscó sustituir al desarrollador. En el 2T2024 Nexxus aceptó una oferta para la venta del crédito, dicha venta se iba a llevar a cabo en el mes de julio 2024 por un monto de MXN $58.7 millones. En el 4T2024 se llego a un acuerdo en donde la venta del crédito se realizará en 3 pagos en los meses de marzo, abril y mayo por un monto total de MXN $45.0 millones.

Financiamiento 20	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe	$ 330,000,000
Tasa interés	18.0%
Plazo (mensual)	55
Fecha de disposición	13-Sep-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[13]	**$360,982,140**

Financiamiento 21	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe	$ 150,000,000
Tasa interés	15.25%
Plazo (mensual)	54
Fecha de disposición	02-Oct-23
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[14]	**$144,900,641**

Financiamiento 22	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe	$ 60,000,000
Tasa interés	20.00%
Plazo (mensual)	40
Fecha de disposición	21-Jun-24
Fecha de vencimiento	31-Oct-27
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[15]	**$68,690,383**

[13] El 13 de septiembre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $65.0 millones. El 18 de octubre de 2023 se llevó a cabo la segunda disposición por un monto de MXN $175.0 millones y el 22 de diciembre de 2023 la tercera disposición por un monto de MXN $31.0 millones. El 8 de marzo de 2024 se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN $59.0 millones

[14] El 2 de octubre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $150.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $10.7 millones a la fecha.

[15] El 21 de junio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $50.0 millones. El 11 de septiembre de 2024 tuvo su segunda disposición por MXN $ 10.0 millones

Financiamiento 23	
Fecha de valuación	31-Dic-24
Importe	$ 275,000,000
Tasa interés	13.50%
Plazo (trimestral)	14
Fecha de disposición	24-Jul-24
Fecha de vencimiento	31-Mar-28
Metodología	Descuento de Flujos
% Participación CKD	98.00%
% Participación Nexxus	2.00%
Valuación Final CKD[16]	**$279,228,454**

[16] El 24 de julio de 2024 tuvo su primera disposición por MXN $225.0 millones. El 30 de diciembre de 2024 tuvo su segunda disposición por MXN $50.0 millones.

VALUACIÓN[17]

Emisión Inicial	$690,000,000
Gastos Emisión Inicial	($46,289,047)
Llamadas de capital	$2,366,805,859
Gastos Emisión	($3,270,656.87)
Recursos para actividades de inversión	($4,901,132,557)
Amortización Créditos	$2,701,491,344
Cambio por valor razonable	$86,554,702
Incremento acumulado al patrimonio	$847,357,116
Distribución de tenedores	($1,866,000,000)
Partidas integrales	($108,422,387)
Saldo Inicial	**($232,905,625)**
Ingresos	$384,834,079
Gastos por administración y otros	-$36,099,107
Subtotal	**$348,734,972**
Saldo Final al 31-dic-2024	**$115,829,347**
Inversión Total	$2,199,641,213
Diferencia por valor razonable	($86,554,702)
Valor Créditos al 31-dic-2024	**$2,113,086,511**
Patrimonio del Fideicomiso	**2,228,915,858**
Valor Inicial Certificados	$10,000
No. de Certificados Bursátiles	7,165,328
Valor Final de los Certificados[18]	**$311.069620**

ATENTAMENTE

Miguel Revilla Cebrián
Director de Valuación

[17] Cifras en pesos.
[18] El certificado ya cumplió más de 3 años, por lo que ya no se capitalizan los gastos de emisión.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

* En el primer trimestre de 2023 se realizó la séptima llamada de capital por MXN $142,599,453, resultando 1,825,273 títulos nuevos en circulación.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO

El desempeño del precio de "NXXMFCK18" se calculó con base en el precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las distribuciones de efectivo, llamadas de capital y al número de títulos.

El desempeño del Fideicomiso se podrá ver en el crecimiento del Patrimonio durante la vida del instrumento. En el 4T2024, se llevaron a cabo tres reembolsos de capital por MXN $505.0 millones, lo cual fue el principal factor en la disminución del patrimonio.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad[19]:

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	$2,113,086,511	$311.07
Escenario 1	↑	5%	$2,218,740,836	$325.81
	↓	-5%	$2,007,432,185	$296.32
Escenario 2	↑	10%	$2,324,395,162	$340.56
	↓	-10%	$1,901,777,860	$281.58
Escenario 3	↑	15%	$2,430,049,488	$355.31
	↓	-15%	$1,796,123,534	$266.83

[19] Cifras en pesos

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[20] y N Bis 5[21] se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso F/5305 (antes Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481); desde 2018
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standars Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

[20] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

[21] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics, Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDs y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación.

AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

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

NEXXUS CAPITAL STRATEGIC I GENERAL PARTNER, S. A. DE C. V.
(Subsidiaria de Nexxus Capital, S. A. P. I. de C. V.)
ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023, E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V.
(Subsidiaria de Nexxus Capital, S. A. P. I. de C. V.)

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, e informe de los auditores independientes

Índice

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1 y 2
Estados financieros:	
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados	4
Estados de cambios en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 a 11

Tel.: +(55) 8503 4200
www.bdomexico.com

Castillo Miranda y Compañía, S.C.
Paseo de la Reforma 505-31
Torre Mayor
Colonia Cuauhtémoc
Ciudad de México, México
C.P. 06500

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Accionistas de
Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V.
(Subsidiaria de Nexxus Capital, S. A. P. I. de C. V.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V. (Subsidiaria de Nexxus Capital, S. A. P. I. de C. V.) (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y los estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas a 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 Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V., al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados, de cambios en el capital contable y flujos de efectivo correspondientes a los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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 este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Como se menciona en la Nota 1, durante los años 2024 y 2023 la Compañía no ha obtenido ingresos propios de su objetivo principal. Esta circunstancia genera una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha. Los estados financieros no incluyen ajustes que pudieran surgir debido a la incertidumbre. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad 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, de conformidad con las NIF y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Castillo Miranda y Compañía, S. C.(BDO en México), es una sociedad civil mexicana de contadores públicos y consultores de empresas, miembro de BDO International Limited, una compañía del Reino Unido limitada por garantía, y forma parte de la red internacional de firmas independientes de BDO.

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

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte 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.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno 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, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación 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 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 la presentación razonable.

- Comunicamos a los responsables 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 la auditoría.

CASTILLO MIRANDA Y COMPAÑÍA, S. C.

C.P.C. Juan Anaya Pérez

Ciudad de México, a
29 de abril de 2025

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V.
(Subsidiaria de Nexxus Capital, S. A. P. I. de C. V.)

Estados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en pesos)

	Nota	2024	2023
Activo			
Circulante			
Efectivo		$ 33,092	$ 32,642
Impuestos por recuperar		57	7,687
Total del activo		$ 33,149	$ 40,329
Capital contable	4		
Capital social		$ 110,000	$ 110,000
Déficit acumulado		(69,671)	(63,330)
Pérdida neta del año		(7,180)	(6,341)
Total del capital contable		33,149	40,329
Total del pasivo y capital contable		$ 33,149	$ 40,329

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Alejandro Gorozpe Bárbara
Director de Finanzas y Socio Director

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V.
(Subsidiaria de Nexxus Capital, S. A. P. I. de C. V.)

Estados de resultados
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en pesos)

	2024	2023
Gastos de administración	$ (7,675)	$ (6,800)
Ingresos por intereses	495	459
Pérdida neta del año	$ (7,180)	$ (6,341)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Alejandro Gorozpe Bárbara
Director de Finanzas y Socio Director

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V.
(Subsidiaria de Nexxus Capital, S. A. P. I. de C. V.)

Estados de cambios en el capital contable
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en pesos)

	Capital social	Déficit acumulado	(Pérdida) neta del año	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 110,000	$ (63,413)	$ 83	$ 46,670
Aplicación de la pérdida neta de 2022		83	(83)	
Pérdida neta del año			(6,341)	(6,341)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	110,000	(63,330)	(6,341)	40,329
Aplicación de la pérdida neta de 2023		(6,341)	6,341	
Pérdida neta del año			(7,180)	(7,180)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 110,000	$ (69,671)	$ (7,180)	$ 33,149

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Alejandro Gorozpe Bárbara
Director de Finanzas y Socio Director

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V.
(Subsidiaria de Nexxus Capital, S. A. P. I. de C. V.)

Estados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en pesos)

	2024	2023
Actividades de operación		
Pérdida neta del año	$ (7,180)	$ (6,341)
	(7,180)	(6,341)
Otras cuentas por cobrar	7,630	28,900
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	450	22,559
Incremento neto de efectivo	450	22,559
Efectivo al principio del año	32,642	10,083
Efectivo al final del año	$ 33,092	$ 32,642

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Alejandro Gorozpe Bárbara
Director de Finanzas y Socio Director

1. Actividad

Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V. fue constituida el 8 de enero de 2016, siendo su objetivo principal presentar servicios profesionales de asesoría y consultoría a personas físicas y morales (incluyendo fideicomisos), en cualquier rama o actividad, sin incluir servicios legales y principalmente en materia financiera, económica, de mediación, contable, administrativa, fiscal, de comercio internacional, valuación, inversión, organizacional, operativa y mercadotecnia.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía no ha obtenido ingresos propios de su objetivo principal.

La Compañía no tiene empleados, por lo cual no existe la obligación de reconocer algún pasivo por beneficios a los mismos.

2. Base de preparación de los estados financieros

a. Cumplimiento con Normas de Información Financiera

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de las Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF).

b. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIF requiere que se efectúen ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para valuar algunas partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones, por lo que se considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Los supuestos relevantes clave utilizados en la determinación de las estimaciones contables son revisados periódicamente, y los efectos relativos, si los hubiere, son reconocidos en el mismo período y en los períodos futuros afectados.

c. Moneda funcional y de informe

La moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano, debido a que es la moneda del ambiente económico en el que opera, ya que sus transacciones de ventas y compras, así como sus principales activos y pasivos están denominados en dicha moneda. La moneda de informe de la Compañía, para efectos legales y fiscales es el peso mexicano.

d. Efectos de la inflación

A partir del 1º de enero de 2008, los efectos de la inflación en la información financiera se reconocen únicamente cuando la inflación acumulada en los tres años anteriores, en la economía mexicana, sea igual o mayor al 26%.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el porcentaje de inflación de los tres ejercicios anteriores es de 17.60% y 21.14%, respectivamente.

e. Estados de resultados

Los estados de resultados incluyen todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, y se presentan en un solo estado debido a que durante el ejercicio actual y el anterior no se generaron partidas que afectaran los otros resultados integrales.

f. Estados de flujos de efectivo

Los estados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto que consiste en presentar en primer lugar la pérdida antes del impuesto a la utilidad y posteriormente los cambios en el capital de trabajo, las actividades de inversión y por último las de financiamiento.

g. Cambios en políticas contables

A partir del 1 de enero de 2024 el CINIF emitió varias NIF, mejoras y orientaciones a las NIF que entraron en vigor a partir de esa fecha, pero no son relevantes para las actividades de la Compañía.

3. Resumen de las políticas contables significativas

a. Efectivo

Se valúan a valor razonable y consisten principalmente en efectivo disponible. Los intereses ganados y las utilidades y pérdidas en valuación se presentan en el estado de resultado, como parte del resultado integral del financiamiento.

b. Reconocimiento de ingresos

La Compañía tiene derecho a un ingreso conforme a lo siguiente.

i. Una vez que se ha distribuido a los inversionistas de Nxx Capital Mezz I, S. A. P. I. de C. V. SOFOM ENR ("Nxx Mezz") una cantidad igual a sus aportaciones destinadas a inversiones promovidas por Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V., más un 10% de rendimiento anual compuesto calculado sobre sus aportaciones. La Compañía tiene derecho a recibir un ingreso equivalente al 15% calculado sobre el importe de las aportaciones de los inversionistas de Nxx Mezz.

ii. Una vez que se han pagado las cantidades mencionadas en el inciso i) anterior, y si existe un excedente, la Compañía tendrá derecho a un monto equivalente del 15% sobre ese excedente.

iii. Una vez que se ha distribuido a los inversionistas de Nxx Mezz una cantidad igual a sus aportaciones destinadas a inversiones promovidas por los propios inversionistas, más un 9% de rendimiento anual compuesto calculado sobre sus aportaciones. La Compañía tiene derecho a recibir un ingreso equivalente al 5% calculado sobre el importe de las aportaciones de los inversionistas de Nxx Mezz.

iv. Una vez que se han pagado las cantidades mencionadas en el inciso iii) anterior, y si existe un excedente, la Compañía tendrá derecho a un monto equivalente del 5% sobre ese excedente.

c. Impuesto a la utilidad

El impuesto a la utilidad se determina conforme las disposiciones fiscales vigentes, se registra en los resultados del año en que se causa, excepto aquéllos que se originan de una transacción que se reconoce en los ORI o directamente en un rubro del capital contable.

Los impuestos diferidos se determinan con base en el método de activos y pasivos, el cual consiste en comparar los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, de la cual surgen diferencias temporales, tanto deducibles como acumulables. A todas las diferencias temporales resultantes, incluyendo el beneficio de pérdidas fiscales por amortizar, se les aplica la tasa fiscal correspondiente y se reconoce como un activo o pasivo diferido. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de recuperarse.

4. Capital contable

a. Capital social

El capital social está integrado por acciones ordinarias, comunes y nominativas, con valor nominal de un peso cada una. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el capital social se integra como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital social fijo	10,000	$ 10,000
Capital social variable	100,000	100,000
	110,000	$ 110,000

b. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos provenientes de las utilidades retenidas y otras reservas de capital; así como las utilidades distribuidas derivadas de reducciones de capital, estarán gravadas para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR) aplicando la tasa vigente a la fecha de distribución o reducción sobre una base piramidada, excepto cuando la distribución de dividendos provenga de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) y cuando las utilidades distribuidas derivadas de las reducciones de capital provengan de la Cuenta de Capital Social de Aportación Actualizado (CUCA).

El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en 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. El pago de dividendos y utilidades distribuidas provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014, a accionistas personas físicas y residentes en el extranjero, están sujetos a un 10% adicional de ISR sobre dividendos como pago definitivo en México.

c. Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la utilidad neta está sujeta a la disposición legal que requiere que el 5% de la misma se traspase a la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. El saldo de la reserva legal no es susceptible de distribución a los accionistas, excepto como dividendos en acciones.

d. Cuentas fiscales de capital

	2024	2023
Cuenta de capital de aportación	$ 155,806	$ 149,509

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se tiene saldo de CUFIN.

5. Impuesto a la utilidad

a. El ISR se causa a la tasa del 30% sobre el resultado fiscal, el cual difiere de la utilidad contable debido principalmente a diferencias permanentes como el ajuste anual por inflación y los gastos que no son deducibles, entre otras.

b. El impuesto a la utilidad diferido se detalla a continuación:

	2024	2023
Partidas temporales activas:		
Pérdidas fiscales por amortizar	$ 34,265	$ 31,177
Reserva de valuación del impuesto a la utilidad	(34,265)	(31,177)
Impuesto a la utilidad	$ -	$ -

La administración de la Compañía decidió no reconocer el impuesto diferido activo, debido a la incertidumbre que existe en la recuperación de las pérdidas fiscales por amortizar.

c. Los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos establecidos en las disposiciones fiscales. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2024, son como sigue:

Año	Importe actualizado	Año en que expiran
2016	$ 29,773	2026
2017	123	2027
2018	27,202	2028
2019	23,414	2029
2020	8,180	2030
2021	4,266	2031
2022	3,891	2032
2023	8,811	2033
2024	8,556	2034
	$ 114,216	

6. Contingencias

a. 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 ISR presentada.

b. De acuerdo con la Ley del ISR, cuando se efectúen operaciones con partes relacionadas, éstas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equivalentes a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 la Compañía no ha determinado los efectos correspondientes, las operaciones con partes relacionadas son las siguientes y podrían impactar los resultados de la Compañía.

7. Nuevos pronunciamientos

Durante el 2024 el CINIF emitió varias NIF, Mejoras y Orientaciones a las NIF que entran en vigor a partir del 1 de enero de 2025, pero no son relevantes para las actividades de la Compañía o establecen requerimientos contables consistentes con las políticas actuales.

8. Emisión de los estados financieros

Estos estados financieros han sido aprobados con fecha 29 de abril de 2025 por el Lic. Alejandro Gorozpe Bárbara, Director de Finanzas y Socio Director de Nexxus Capital Strategic I General Partner, S. A. de C. V. y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Lic. Alejandro Gorozpe Bárbara
Director de Finanzas y Socio Director