Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 77
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 79
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 81
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....82
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....83
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual 85
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior 86
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto 87
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 91
[800500] Notas - Lista de notas 93
[800600] Notas - Lista de políticas contables 135
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34.....184

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Actividad Principal-

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 Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final y universal de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple) como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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 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.

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

Estructura-

Son partes del Fideicomiso los 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.
Fideicomisario B:	Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.
Fiduciario Emisor:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final y universal de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple).
Administrador	Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.).

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Fines del Fideicomiso-

A continuación, se describen brevemente los fines del Fideicomiso:

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 y/o inversiones estructuradas con el objetivo de, posteriormente, obtener o realizar los pagos o liquidaciones respectivos.

Que, en términos de la Ley del Mercado de Valores 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 Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, el Indeval y cualquier otra autoridad las autorizaciones, inscripciones, registros y actualizaciones necesarias.

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 el Contrato de Fideicomiso.

Que el Fiduciario otorgue al Administrador un poder especial en términos 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.

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.

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 del contrato de fideicomiso los activos que constituyan reservas, lo anterior de conformidad con las instrucciones que reciba de tiempo en tiempo del Administrador.

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 Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y las demás disposiciones aplicables deba, en su caso, entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a cualquier otra Autoridad, a la Bolsa Mexicana de Valores, 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.

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 el contrato de fideicomiso, y una vez concluida la liquidación se dé por extinguido el Fideicomiso.

Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativas del fideicomiso [bloque de texto]

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, reportes públicos y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación. Aquellos que a la fecha del presente Reporte 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 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.

Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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 tener un rendimiento 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.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

La valuación de los Certificados se realizará por el Valuador Independiente de forma trimestral y anual con la finalidad de tener un parámetro de crecimiento y rendimiento respecto de los mismos. 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.

El Administrador hará revisiones periódicas respecto al cumplimiento de las obligaciones de las Empresas Acreditadas establecidas en los contratos de crédito con el objetivo de verificar: (i) situación financiera; (ii) pago; y (iii) rendimientos financieros.

Cada uno de los indicadores son utilizados por el Administrador para evaluar el rendimiento de cada Empresa Acreditada.

Estructura de la operación [bloque de texto]

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 F/5305

NXXMFCK 18

Información del Tercer Trimestre de 2026 (el "Reporte Trimestral") al 30 de septiembre de 2026

El presente reporte trimestral 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 periodo comprendido entre el 1 de julio de 2026 y el 30 de septiembre de 2026 (el "Reporte Trimestral").

Clave y Serie:	NXXMFCK 18
Monto Máximo de la Emisión:	$3,056,805,859.42 (tres mil cincuenta y seis millones ochocientos cinco mil ochocientos cincuenta y nueve Pesos 42/100 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 efectivamente suscrito en la Séptima Emisión Subsecuente:	$142,599,453.17 (ciento cuarenta y dos millones quinientos noventa y nueve mil cuatrocientos cincuenta y tres Pesos 17/100 M.N.)
Fecha de la Séptima Emisión Subsecuente:	7 de marzo de 2023
Monto total efectivamente suscrito por los Tenedores (considerando hasta la Séptima Emisión Subsecuente):	$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:	Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.
Administrador:	Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.)
Representante Común:	Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final y universal de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple).

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

A continuación, se presenta el estado de situación financiera del Patrimonio de Fideicomiso al cierre del Reporte Trimestral. Los Estados Financieros del Fideicomiso al cierre del Reporte Trimestral se muestran en las secciones [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante, [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos, [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto, [610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual, [610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior, [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto y [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos, por función de gasto, del presente Reporte Trimestral.

Estado de Situación Financiera	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	75,609,764	146,299,076	475,550,951	862,708,733	80,464,590
Préstamos por cobrar	925,403,050	1,775,294,886	2,246,640,988	2,269,552,101	1,785,344,441
Pagos anticipados	1,211,320	1,222,335	1,292,792	1,005,440	1,037,243
Otras cuentas por cobrar	34,989,488	31,110,719	32,068,636	26,413,435	6,775,324
Contribuciones a favor	5,253,695	9,791,009	2,439,071	2,613,063	4,339,613
Inmuebles adjudicados por dación en pago	39,223,722	97,223,722	-	-	-
Inversión en acciones	-	-	-	-	39,253,412
Activos Totales	**1,081,691,039**	**2,060,941,747**	**2,757,992,438**	**3,162,292,772**	**1,917,214,623**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14,785,703	28,529,862	34,767,150	23,650,935	23,216,721
Otras cuentas por Pagar	7,120	6,383,374	167,805	2,134,122	1,018,518
Contribuciones por pagar	758,636	763,513	1,106,273	758,643	785,607
Activos netos atribuibles al Fideicomiso	1,066,139,580	2,025,264,998	2,721,951,210	3,135,749,072	1,892,193,777
Total pasivo y patrimonio del Fideicomiso	**1,081,691,039**	**2,060,941,747**	**2,757,992,438**	**3,162,292,772**	**1,917,214,623**

La información financiera que se muestra en esta sección “Patrimonio del Fideicomiso”, ha sido elaborada con base en las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Incluye la porción de los Financiamientos a cargo del Fideicomitente-Fideicomisario B, o cualesquiera de sus Afiliadas, a las Empresas Acreditadas.

1. EVOLUCIÓN DE LOS BIENES, DERECHOS O 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 (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 décima primera 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 décima segunda 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 décima tercera 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 décima cuarta Distribución por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 11 de febrero de 2025 se llevó a cabo la décima quinta Distribución por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de abril de 2025 se llevó a cabo la décima sexta Distribución por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de mayo de 2025 se llevó a cabo la décima séptima Distribución por un monto de $35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 1 de julio de 2025 se llevó a cabo la décima octava Distribución por un monto de $35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 31 de julio de 2025 se llevó a cabo la décima novena Distribución por un monto de $44,000,000.00 (cuarenta y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 20 de agosto de 2025 se llevó a cabo la vigésima Distribución por un monto de $40,000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 19 de septiembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima primera Distribución por un monto de $60,000,000.00 (sesenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de octubre de 2025 se llevó a cabo la vigésima segunda Distribución por un monto de $103,900,000.00 (ciento tres millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.).

El 19 de noviembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima tercera Distribución por un monto de $368,144,713.00 (trescientos sesenta y ocho millones ciento cuarenta y cuatro mil setecientos trece Pesos 00/100 M.N.).

El 12 de diciembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima cuarta Distribución por un monto de $55,000,000.00 (cincuenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 22 de diciembre de 2026 se informa mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de tenedores se modifica el Contrato de Fideicomiso con la finalidad de modificar el término definido “Monto Máximo de la Emisión” establecido en la Cláusula Primera (Definiciones) del Contrato de Fideicomiso de MXN $3,450,000,000 a MXN$ 3,056,805,859.42. Por lo anterior se realizaron los cambios correspondientes a los documentos de emisión.

El 4 de febrero de 2026 se llevó a cabo la vigésima quinta Distribución por un monto de $120,000,000.00 (ciento veinte millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 12 de marzo de 2026 se llevó a cabo la vigésima sexta Distribución por un monto de $58,000,000.00 (cincuenta y ocho millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 12 de mayo de 2026 se llevó a cabo la vigésima séptima Distribución por un monto de $119,000,000.00 (ciento diecinueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 25 de junio de 2026 se llevó a cabo la vigésima octava Distribución por un monto de $29,000,000.00 (veintinueve millones de Pesos 00/100 M.N.).
El 27 de julio de 2026 se llevó a cabo la vigésima novena Distribución por un monto de $49,000,000.00 (cuarenta y nueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 20 de agosto de 2026 se llevó a cabo la trigésima Distribución por un monto de $45,000,000.00 (cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de septiembre de 2026 se llevó a cabo la trigésima primera Distribución por un monto de $27,000,000.00 (veintisiete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El número de Certificados Bursátiles en circulación al 30 de septiembre de 2026 asciende a 7,165,328 cuyo valor de mercado es $148.78 llegando a un valor total del Patrimonio del Fideicomiso de $1,006,115,810. A continuación, se muestra una tabla con las emisiones de Certificados Bursátiles y distribuciones a la fecha del periodo reportado.

	Fecha	Monto	Monto acumulado	Certificados Bursátiles efectivamente suscritos	Certificados Bursátiles acumulados	Valor nominal promedio ajustado
Emisión Inicial	10-may-18	690,000,000	690,000,000	69,000	69,000	10,000.00
Primera Emisión Subsecuente	21-ago-20	477,965,000	1,167,965,000	95,593	164,593	7,096.08
Segunda Emisión Subsecuente	04-feb-21	279,980,000	1,447,945,000	111,992	276,585	5,235.08
Primera Distribución	08-sep-21	(57,000,000)	1,390,945,000	0	276,585	5,029.00
Tercera Emisión Subsecuente	09-nov-21	642,171,250	2,033,116,250	513,737	790,322	2,572.52
Segunda Distribución	16-dic-21	(69,000,000)	1,964,116,250	0	790,322	2,485.21
Tercera Distribución	24-feb-22	(245,000,000)	1,719,116,250	0	790,322	2,175.21
Cuarta Distribución	24-mar-22	(57,000,000)	1,662,116,250	0	790,322	2,103.09
Quinta Distribución	25-abr-22	(41,000,000)	1,621,116,250	0	790,322	2,051.21
Sexta Distribución	17-may-22	(95,000,000)	1,526,116,250	0	790,322	1,931.01

Séptima Distribución	08-jul-22	(36,000,000)	1,490,116,250	0	790,322	1,885.45
Cuarta Emisión Subsecuente	13-jul-22	68,594,375	1,558,710,625	109,751	900,073	1,731.76
Octava Distribución	13-sep-22	(36,000,000)	1,522,710,625	0	900,073	1,691.76
Quinta Emisión Subsecuente	20-sep-22	123,497,188	1,646,207,813	395,191	1,295,264	1,270.94
Sexta emisión subsecuente	14-dic-22	631,998,594	2,278,206,407	4,044,791	5,340,055	426.63
Séptima emisión subsecuente	07-mar-23	142,599,453	2,420,805,860	1,825,273	7,165,328	337.85
Novena Distribución	7-feb-24	(100,000,000)	2,320,805,860	0	7,165,328	323.89
Décima Distribución	18-jul-24	(300,000,000)	2,020,805,860	0	7,165,328	282.03
Décima primera Distribución	16-ago-24	(325,000,000)	1,695,805,860	0	7,165,328	236.67
Décima segunda Distribución	16-oct-24	(230,000,000)	1,465,805,860	0	7,165,328	204.57
Décima segunda Distribución	29-nov-24	(200,000,000)	1,265,805,860	0	7,165,328	176.66
Décima cuarta Distribución	31-dic-24	(75,000,000)	1,190,805,860	0	7,165,328	166.19
Décima quinta Distribución	11-feb-25	(110,000,000)	1,080,805,860	0	7,165,328	150.84
Décima sexta Distribución	23- abr-25	(85,000,000)	995,805,860	0	7,165,328	138.98
Décima séptima Distribución	23-may-25	(35,000,000)	960,805,860	0	7,165,328	134.09
Décima octava Distribución	1-jul-25	(35,000,000)	925,805,860	0	7,165,328	129.21
Décima novena Distribución	31-jul-25	(44,000,000)	881,805,860	0	7,165,328	123.07
Vigésima	20-ago-25	(40,000,000)	841,805,860	0	7,165,328	117.48
Vigésima primera	19-sep-25	(60,000,000)	781,805,860	0	7,165,328	109.11
Vigésima segunda	16-oct-25	(103,900,000)	677,905,860	0	7,165,328	94.61
Vigésima tercera	19-nov-25	(368,144,713)	309,761,147	0	7,165,328	43.23
Vigésima cuarta	12-dic-25	(55,000,000)	254,761,147	0	7,165,328	35.55
Vigésima quinta	4-feb-26	(120,000,000)	134,761,147	0	7,165,328	18.81
Vigésima sexta	12-mar-26	(58,000,000)	76,761,147	0	7,165,328	10.71
Vigésima séptima	12-may-26	(119,000,000)	(42,238,853)	0	7,165,328	(5.89)
Vigésima octava	25-jun-26	(29,000,000)	(71,238,853)	0	7,165,328	(9.94)
Vigésima novena	27-jul-26	(49,000,000)	(120,238,853)	0	7,165,328	(16.78)
Trigésima	20-ago-26	(45,000,000)	(165,238,853)	0	7,165,328	(23.06)
Trigésima primera	23-sep-23	(27,000,000)	(192,238,853)	0	7,165,328	(26.83)
Total		**(192,238,853)**			**7,165,328**	**(26.83)**

El Patrimonio del Fideicomiso, al cierre del Reporte Trimestral, está compuesto de la siguiente manera:

Patrimonio del Fideicomiso	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	8,953,984	8,444,914	7,756,674	6,979,223	6,361,447

Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	41,216,922	89,185,905	385,236,492	573,749,324	13,463,012
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	6,612,342	3,841,283	31,630,867	121,856,224	53,536,233
Cuenta general (D)	157,142	714,412	1,185,031	1,567,554	1,258,124
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	201,247	3,144,713	2,512,623	365,757	333,382
Efectivo (F)	18,468,127	40,967,849	47,229,264	158,190,651	5,512,392
Préstamos por cobrar (G)	925,403,050	1,775,294,886	2,246,640,988	2,269,552,101	1,785,344,441
Pagos anticipados (H)	1,211,320	1,222,335	1,292,792	1,005,440	1,037,243
Otras cuentas por cobrar (I)	34,989,488	31,110,719	32,068,636	26,413,435	6,775,324
Contribuciones a favor (J)	5,253,695	9,791,009	2,439,071	2,613,063	4,339,613
Inmuebles adjudicados por dación en pago (K)	39,223,722	97,223,722	-	-	-
Inversiones en acciones (L)	-	-	-	-	39,253,412
Acreedores y otras cuentas por pagar (M)	15,551,459	35,676,749	36,041,228	26,543,700	25,020,846
Total Patrimonio del Fideicomiso* (O = A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K-L+M)**	**1,066,139,580**	**2,025,264,998**	**2,721,951,210**	**3,135,749,072**	**1,892,193,777**

*El monto indicado incluye intereses generados por dicha Reserva de Gastos para Asesoría Independiente.
** Incluye la porción de los Financiamientos a cargo del Fideicomitente-Fideicomisario B, o cualesquiera de sus Afiliadas, a las Empresas Acreditadas.
***Neto de la porción de los Financiamientos a cargo del Fideicomitente-Fideicomisario B, o cualesquiera de sus Afiliadas, a las Empresas Acreditadas.

Al cierre del periodo del Reporte Trimestral, habían $75,609,764 Pesos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. La siguiente tabla muestra la composición de dichos saldos al cierre del Reporte Trimestral.

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Reserva gastos de asesoría independiente (A)	8,953,984	8,444,914	7,756,674	6,979,223	6,361,447
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	41,216,922	89,185,905	385,236,492	573,749,324	13,463,012
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	6,612,342	3,841,283	31,630,867	121,856,224	53,536,233
Cuenta general (D)	157,142	714,412	1,185,031	1,567,554	1,258,124

Cuenta de distribución de financiamientos (E)	201,247	3,144,713	2,512,623	365,757	333,382
Efectivo (F)	18,468,127	40,967,849	47,229,264	158,190,651	5,512,392
Total Disponible en las Cuentas del Fideicomiso (H = A+B+C+D+E+F)	**75,609,764**	**146,299,076**	**475,550,951**	**862,708,733**	**80,464,590**

Desde la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles al cierre del periodo del Reporte Trimestral, el Patrimonio del Fideicomiso ha tenido Rendimientos de las Inversiones Permitidas por $196,429,284 Pesos habiendo invertido el Patrimonio del Fideicomiso principalmente en Reportos de Bonos Gubernamentales durante dicho periodo.

Desempeño de los activos

Estado de Situación Financiera	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	75,609,764	146,299,076	475,550,951	862,708,733	80,464,590
Préstamos por cobrar	925,403,050	1,775,294,886	2,246,640,988	2,269,552,101	1,785,344,441
Pagos anticipados	1,211,320	1,222,335	1,292,792	1,005,440	1,037,243
Otras cuentas por cobrar	34,989,488	31,110,719	32,068,636	26,413,435	6,775,324
Contribuciones a favor	5,253,695	9,791,009	2,439,071	2,613,063	4,339,613
Inmuebles adjudicados por dación en pago	39,223,722	97,223,722	-	-	-
Inversión en acciones	-	-	-	-	39,253,412
Activos Totales	**1,081,691,039**	**2,060,941,747**	**2,757,992,438**	**3,162,292,772**	**1,917,214,623**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14,785,703	28,529,862	34,767,150	23,650,935	23,216,721
Otras cuentas por pagar	7,120	6,383,374	167,805	2,134,122	1,018,518
Contribuciones por pagar	758,636	763,513	1,106,273	758,643	785,607
Activos netos atribuibles al Fideicomiso	1,066,139,580	2,025,264,998	2,721,951,210	3,135,749,072	1,892,193,777
Total pasivo y patrimonio del Fideicomiso**	**1,081,691,039**	**2,060,941,747**	**2,757,992,438**	**3,162,292,772**	**1,917,214,623**

*Incluye la porción de los Financiamientos a cargo del Fideicomitente-Fideicomisario B, o cualesquiera de sus Afiliadas, a las Empresas Acreditadas.
**Neto de la porción de los Financiamientos a cargo del Fideicomitente-Fideicomisario B, o cualesquiera de sus Afiliadas, a las Empresas Acreditadas.

A continuación, se muestra un resumen de los Financiamientos otorgados por el Fideicomiso al 30 de septiembre de 2026:

Financiamiento 1

Monto de inversión	MXN$204.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/18
Clase	A	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$0.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	Concluido

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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
265.0	190.2	265.0	4.6	459.9

Financiamiento 3

Monto de inversión	MXN$67.4MM	**Fecha de inversión**	Oct/19
Clase	A	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$120.0MM
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.
- 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.
- El 23 de mayo de 2025 se adjudicó: i) edificio en Av. Insurgentes (colateral del crédito), ii) 11 departamentos en Playa del Carmen y iii) nave industrial en Huichapan, Hidalgo mediante la celebración de una dación en pago. El administrador se encuentra activamente en proceso de venta de los inmuebles.

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
166.3	26.0	46.4	3.7	76.1

Financiamiento 7

Monto de inversión	MXN$400.0MM	**Fecha de inversión**	Ago/20
Clase	A	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26 (deuda)**	MXN$0.0
Clase	A	**Saldo al 3T26 (pref.)**	MXN$0.0
Industria	*Merchant cash advance*	**Plazo restante (deuda)**	Concluido

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%
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
60.1	22.3	60.1	0.5	82.9

Desempeño del capital preferente al 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$158.4 MM
Industria	Telecomunicaciones	**Plazo restante**	18 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
- En abr/25 se pactó un diferimiento del pago de intereses y amortización programada para dicho mes y en jul/25 se volvió a diferir el pago de la amortización programada y parcialmente del pago de intereses. A raíz de ambos diferimientos, se pactó una reestructura completa del crédito,

modificando el calendario de pagos a un esquema mensual vs trimestral, acompañada de una mejora sustancial en garantías y mejoras en los retornos del crédito

- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Capitalizaciones	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
230.0	35.1	137.4	127.3	5.2	269.9

Financiamiento 12

Monto de inversión	MXN$170.0MM	**Fecha de inversión**	Oct/21
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$0MM
Industria	Arrendamiento	**Plazo restante**	Concluido

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
- La compañía decidió prepagar el crédito en noviembre de 2025.
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
170.0	57.2	170.0	1.9	229.0

Financiamiento 13

Monto de inversión	MXN$500.0MM	**Fecha de inversión**	Nov/21
Clase	B	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$139.4MM
Industria	Arrendamiento	**Plazo restante**	18 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
250.0	96.0	147.3	2.1	245.3

Financiamiento 15

Monto de inversión	MXN$400.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$175.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	15 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
400.0	195.3	275.0	4.0	474.3

Financiamiento 16

Monto de inversión	MXN$175.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	B	**Saldo al 3T26**	MXN$85.3MM
Industria	Logística	**Plazo restante**	15 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
175.0	89.6	111.6	1.8	203.0

Financiamiento 17

Monto de inversión	MXN$112.8MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	B	**Saldo al 3T26**	MXN$39.6MM
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

- El desarrollador 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.
- En Oct/25, el Administrador alcanzó un acuerdo para la incorporación de un nuevo desarrollador que asumirá la ejecución del proyecto. Como parte de dicha negociación, se acordó la compraventa de la participación del Administrador por un monto total de MXN $50 millones. De este importe, MXN $10 millones fueron pagados a la firma del acuerdo, y el saldo restante se liquidará conforme a un plan de pagos con vencimiento final en marzo de 2027.

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Capitalizaciones	Principal	Comisiones	Total cobrado
112.9	3.0	6.3	26.9	2.9	33.0

Financiamiento 18

Monto de inversión	MXN$330.0MM	**Fecha de inversión**	Sep/23
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$0.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	Concluido

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
- En Oct/25 la compañía amortizó anticipadamente la totalidad del crédito a través de un refinanciamiento bancario con menor costo
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
330.0	122.7	330.0	14.6	467.3

Financiamiento 19

Monto de inversión	MXN$150.0MM	**Fecha de inversión**	Oct/23
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$89.3MM
Industria	Industrial	**Plazo restante**	18 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
150.0	56.1	82.1	1.5	139.8

Financiamiento 20

Monto de inversión	MXN$200.0MM	**Fecha de inversión**	Jun/24
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$140.9 MM
Industria	Inmobiliario	**Plazo restante**	18 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
- Feb/25: se llevó a cabo la tercera disposición por MXN$9.5MM
- Abr/25: se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN$5.1MM
- Jun/25: se llevó a cabo la quinta disposición por MXN$7.2MM
- Jul/25: se llevó a cabo la sexta disposición por MXN$2.0MM
- Jul/25: se llevó a cabo la séptima disposición por MXN$5.2MM
- Sep/25: se llevó a cabo la octava disposición por MXN$6.0MM
- Oct/25: se llevó a cabo la novena disposición por MXN$2.3MM
- Oct/25: se llevó a cabo la décima disposición por MXN$2.5MM
- Nov/25: se llevó a cabo la onceava disposición por MXN$4.5MM
- Dic/25: se llevó a cabo la doceava disposición por MXN$2.8MM
- Ene/26: se llevó a cabo la treceava disposición por MXN$1.7MM y catorceava disposición por MXN$3.4MM
- Mar/26: se llevó a cabo la quinceava disposición por MXN$4.8MM
- Abr/26: se llevó a cabo la decimosexta disposición por MXN$3.6MM
- May/26: se llevó a cabo la decimoséptima disposición por MXN$8.2MM
- Jun/26: se llevó a cabo la decimoctava disposición por MXN$12.0MM
- Sep/26: se llevó a cabo la decimonovena disposición por MXN$10.2MM
- Oct/26: se llevó a cabo la vigésima disposición por MXN$3.6MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
151.1	44.9	0.0	2.2	47.1

Financiamiento 21

Monto de inversión	MXN$275.0MM	**Fecha de inversión**	Jul/24
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$171.9MM
Industria	Broker de seguros	**Plazo restante**	18 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
- Dic/24: se llevó a cabo la segunda disposición por MXN$50.0MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
275.0	70.5	103.1	2.8	176.4

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

A continuación, se encuentra información detallada de dichas Inversiones Permitidas:

Tipo de Instrumento	Institución Bancaria	Plazo	Monto Invertido al Inicio del Periodo	Saldo al último día del Periodo	Entradas y salidas de efectivo	Rendimiento Inversiones Permitidas	Interés promedio anualizado*
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente	Invex	Variable	8,833,525	8,953,984	20,171	140,630	6.20%
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A	Invex	Variable	41,079,546	41,216,922	467,080	604,456	6.20%
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B	Invex	Variable	13,994,397	6,612,342	7,549,808	167,753	6.20%
Cuenta general	Invex	Variable	734,659	157,142	586,382	8,865	6.20%
Cuenta de distribución de financiamientos	Invex	Variable	166,471	201,247	5,822	40,598	6.20%
Inversión del Vehículo Intermedio	Bx+	Variable	5,228,789	6,167,802	(870,186)	68,828	6.00%
Total			**70,037,387**	**63,309,439**	**7,759,077**	**1,031,130**	**6.19%**

*El promedio al inicio y fin del periodo del Reporte Trimestral.

Durante el periodo del Reporte Trimestral del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026 se generaron rendimientos de las Inversiones Permitidas por $962,302 Pesos y $68,828 de la inversión del vehículo intermedio.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 30 de septiembre de 2026, el Patrimonio del Fideicomiso se distribuye de la siguiente forma:

Patrimonio del Fideicomiso	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	8,953,984	8,444,914	7,756,674	6,979,223	6,361,447
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	41,216,922	89,185,905	385,236,492	573,749,324	13,463,012
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	6,612,342	3,841,283	31,630,867	121,856,224	53,536,233
Cuenta general (D)	157,142	714,412	1,185,031	1,567,554	1,258,124
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	201,247	3,144,713	2,512,623	365,757	333,382
Efectivo (F)	18,468,127	40,967,849	47,229,264	158,190,651	5,512,392
Préstamos por cobrar (G)	925,403,050	1,775,294,886	2,246,640,988	2,269,552,101	1,785,344,441
Pagos anticipados (H)	1,211,320	1,222,335	1,292,792	1,005,440	1,037,243
Otras cuentas por cobrar (I)	34,989,488	31,110,719	32,068,636	26,413,435	6,775,324
Contribuciones a favor (J)	5,253,695	9,791,009	2,439,071	2,613,063	4,339,613
Inmuebles adjudicados por dación en pago (K)	39,223,722	97,223,722	-	-	-
Inversiones en acciones (L)	-	-	-	-	39,253,412
Acreedores y otras cuentas por pagar (M)	15,551,459	35,676,749	36,041,228	26,543,700	25,020,846
Total Patrimonio del Fideicomiso* (P = A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K-L+M)**	**1,066,139,580**	**2,025,264,998**	**2,721,951,210**	**3,135,749,072**	**1,892,193,777**

*El monto indicado incluye intereses generados por dicha Reserva de Gastos para Asesoría Independiente.
**Incluye la porción de los Financiamientos a cargo del Fideicomitente-Fideicomisario B, o cualesquiera de sus Afiliadas, a las Empresas Acreditadas.
***Neto de la porción de los Financiamientos a cargo del Fideicomitente-Fideicomisario B, o cualesquiera de sus Afiliadas, a las Empresas Acreditadas.

Variación en saldo y en número de activos

A continuación, se presenta información por lo que hace al saldo de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso durante el periodo del Reporte Trimestral:

Tipo de Activo	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	8,953,984	8,444,914	7,756,674	6,979,223	6,361,447
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	41,216,922	89,185,905	385,236,492	573,749,324	13,463,012
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	6,612,342	3,841,283	31,630,867	121,856,224	53,536,233
Cuenta general (D)	157,142	714,412	1,185,031	1,567,554	1,258,124
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	201,247	3,144,713	2,512,623	365,757	333,382
Efectivo (F)	18,468,127	40,967,849	47,229,264	158,190,651	5,512,392
Préstamos por cobrar (G)	925,403,050	1,775,294,886	2,246,640,988	2,269,552,101	1,785,344,441
Pagos anticipados (H)	1,211,320	1,222,335	1,292,792	1,005,440	1,037,243
Otras cuentas por cobrar (I)	34,989,488	31,110,719	32,068,636	26,413,435	6,775,324
Contribuciones a favor (J)	5,253,695	9,791,009	2,439,071	2,613,063	4,339,613
Inmuebles adjudicados por dación en pago (K)	39,223,722	97,223,722	-	-	-
Inversiones en acciones (L)	-	-	-	38,135,201	36,973,654
Total de activo (M=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L)	**1,081,691,039**	**2,060,941,747**	**2,757,992,438**	**3,200,427,973**	**1,914,934,865**

*Incluye la porción de los Financiamientos a cargo del Fideicomitente-Fideicomisario B, o cualesquiera de sus Afiliadas, a las Empresas Acreditadas.

	30 de septiembre de 2026	Saldo al inicio del tercer trimestre de 2026	Variación	30 de septiembre de 2025	Saldo al inicio del tercer trimestre de 2025	Variación
Cuenta de reserva de gastos para asesoría independiente *(A)	8,953,984	8,833,525	120,459	8,444,914	8,293,965	150,949
Cuenta de financiamientos y gastos Clase A (B)	41,216,922	41,079,546	137,376	89,185,905	81,264,166	7,921,739
Cuenta de financiamientos y gastos Clase B (C)	6,612,342	13,994,397	(7,382,055)	3,841,283	3,806,932	34,351
Cuenta general (D)	157,142	734,659	(577,517)	714,412	1,267,115	(552,703)
Cuenta de distribución de financiamientos (E)	201,247	166,471	34,776	3,144,713	3,073,143	71,570
Efectivo (F)	18,468,127	25,744,503	(7,276,376)	40,967,849	25,371,429	15,596,420
Préstamos por cobrar (G)	925,403,050	1,037,633,397	(112,230,347)	1,775,294,886	1,896,275,811	(120,980,925)
Pagos anticipados (H)	1,211,320	1,218,050	(6,730)	1,222,335	1,232,242	(9,907)

Otras cuentas por cobrar (I)	34,98 9,488	34,218,192	771,296	31,11 0,719	31,528,721	(418,002)
Contribuciones a favor (J)	5,253,695	5,256,627	(2,932)	9,791,009	9,927,662	(136,653)
Total de activo (L=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K)	**1,042,467,317**	**1,168,879,367**	**(126,412,050)**	**1,963,718,025**	**2,062,041,186**	**(98,323,161)**

La variación en la cuenta de Financiamientos y gastos Clase A 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, mismos que serán usados en los financiamientos comprometidos como revolvencia permitida del fideicomiso a , 3) al incremento al préstamo de los acreditados según su línea de crédito, y a 4) las distribuciones a Tenedores en el ejercicio 2026.

La variación en la cuenta de Financiamientos y gastos Clase B se debe principalmente a tres 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, y 3) a las distribuciones a Tenedores en el ejercicio 2026.

La variación en la cuenta de préstamos por cobrar es resultado principalmente de tres factores 1) la amortización de los créditos, 2) el cambio del valor razonable de los créditos, y al 3) incremento al préstamo de los acreditados según su línea de crédito.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

A la fecha del presente Reporte Trimestral no existen, respecto del Fideicomiso, activos vigentes o en proceso de cobranza regular con atraso en sus pagos, activos que muestran retraso o incumplimiento alguno; ni activos que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral, salvo los dos financiamientos mencionados en la sección “Patrimonio del Fideicomiso” en los cuales el Administrador está realizando los actos pertinentes para preservar el Patrimonio del Fideicomiso.

Garantías sobre los activos

A la fecha del presente Reporte Trimestral, 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 Trimestral.

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 del Fideicomiso.

2. DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS

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.).

El número de Certificados Bursátiles en circulación al 30 de septiembre de 2026 asciende a 7,165,328 cuyo valor de mercado es $148.78 llegando a un valor total del Patrimonio del Fideicomiso de $1,006,115,810. A continuación, se muestra una tabla con las emisiones de Certificados Bursátiles y distribuciones a la fecha del periodo reportado.

A continuación, se muestra una tabla con las emisiones de Certificados Bursátiles y distribuciones a la fecha del periodo reportado.

	Fecha	Monto	Monto acumulado	Certificados Bursátiles efectivamente suscritos	Certificados Bursátiles acumulados	Valor nominal promedio ajustado
Emisión Inicial	10-may-18	690,000,000	690,000,000	69,000	69,000	10,000.00

Primera Emisión Subsecuente	21-ago-20	477,965,000	1,167,965,000	95,593	164,593	7,096.08
Segunda Emisión Subsecuente	04-feb-21	279,980,000	1,447,945,000	111,992	276,585	5,235.08
Primera Distribución	08-sep-21	(57,000,000)	1,390,945,000	0	276,585	5,029.00
Tercera Emisión Subsecuente	09-nov-21	642,171,250	2,033,116,250	513,737	790,322	2,572.52
Segunda Distribución	16-dic-21	(69,000,000)	1,964,116,250	0	790,322	2,485.21
Tercera Distribución	24-feb-22	(245,000,000)	1,719,116,250	0	790,322	2,175.21
Cuarta Distribución	24-mar-22	(57,000,000)	1,662,116,250	0	790,322	2,103.09
Quinta Distribución	25-abr-22	(41,000,000)	1,621,116,250	0	790,322	2,051.21
Sexta Distribución	17-may-22	(95,000,000)	1,526,116,250	0	790,322	1,931.01
Séptima Distribución	08-jul-22	(36,000,000)	1,490,116,250	0	790,322	1,885.45
Cuarta Emisión Subsecuente	13-jul-22	68,594,375	1,558,710,625	109,751	900,073	1,731.76
Octava Distribución	13-sep-22	(36,000,000)	1,522,710,625	0	900,073	1,691.76
Quinta Emisión Subsecuente	20-sep-22	123,497,188	1,646,207,813	395,191	1,295,264	1,270.94
Sexta emisión subsecuente	14-dic-22	631,998,594	2,278,206,407	4,044,791	5,340,055	426.63
Séptima emisión subsecuente	07-mar-23	142,599,453	2,420,805,860	1,825,273	7,165,328	337.85
Novena Distribución	7-feb-24	(100,000,000)	2,320,805,860	0	7,165,328	323.89
Décima Distribución	18-jul-24	(300,000,000)	2,020,805,860	0	7,165,328	282.03
Décima primera Distribución	16-ago-24	(325,000,000)	1,695,805,860	0	7,165,328	236.67
Décima segunda Distribución	16-oct-24	(230,000,000)	1,465,805,860	0	7,165,328	204.57
Décima segunda Distribución	29-nov-24	(200,000,000)	1,265,805,860	0	7,165,328	176.66
Décima cuarta Distribución	31-dic-24	(75,000,000)	1,190,805,860	0	7,165,328	166.19
Décima quinta Distribución	11-feb-25	(110,000,000)	1,080,805,860	0	7,165,328	150.84
Décima sexta Distribución	23- abr-25	(85,000,000)	995,805,860	0	7,165,328	138.98
Décima séptima Distribución	23-may-25	(35,000,000)	960,805,860	0	7,165,328	134.09
Décima octava Distribución	1-jul-25	(35,000,000)	925,805,860	0	7,165,328	129.21
Décima novena Distribución	31-jul-25	(44,000,000)	881,805,860	0	7,165,328	123.07
Vigésima	20-ago-25	(40,000,000)	841,805,860	0	7,165,328	117.48
Vigésima primera	19-sep-25	(60,000,000)	781,805,860	0	7,165,328	109.11
Vigésima segunda	16-oct-25	(103,900,000)	677,905,860	0	7,165,328	94.61
Vigésima tercera	19-nov-25	(368,144,713)	309,761,147	0	7,165,328	43.23
Vigésima cuarta	12-dic-25	(55,000,000)	254,761,147	0	7,165,328	35.55
Vigésima quinta	4-feb-26	(120,000,000)	134,761,147	0	7,165,328	18.81
Vigésima sexta	12-mar-26	(58,000,000)	76,761,147	0	7,165,328	10.71
Vigésima séptima	12-may-26	(119,000,000)	(42,238,853)	0	7,165,328	(5.89)
Vigésima octava	25-jun-26	(29,000,000)	(71,238,853)	0	7,165,328	(9.94)
Vigésima novena	27-jul-26	(49,000,000)	(120,238,853)	0	7,165,328	(16.78)
Trigésima	20-ago-26	(45,000,000)	(165,238,853)	0	7,165,328	(23.06)
Trigésima primera	23-sep-23	(27,000,000)	(192,238,853)	0	7,165,328	(26.83)
Total		**(192,238,853)**			**7,165,328**	**(26.83)**

3. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO O APALANCAMIENTO DEL FIDEICOMISO

Razones Financieras

A continuación, se encuentran algunas razones financieras del Fideicomiso:

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Activo circulante (A)	1,081,691,039	2,060,941,747
Pasivo circulante (B)	15,551,459	35,676,749
Razón Circulante (A/B)	**69.56**	**57.77**

El Fideicomiso muestra un sólido índice de liquidez en el periodo reportado, demostrando que tiene capacidad de hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Total pasivo (A)	15,551,459	35,676,749
Total activo (B)	1,081,691,039	2,060,941,747
Endeudamiento (A/B)	**0.014**	**0.017**

El Fideicomiso no cuenta con deuda con costo.

Anexo AA

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, el Fideicomiso no cuenta con créditos, préstamos, financiamientos o deuda bursátil a su cargo, por lo que el Nivel de Endeudamiento o Apalancamiento del Fideicomiso es de 0.0 (cero), por lo que la información descrita en dicho Anexo AA no será reflejada en el presente Reporte Trimestral.

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Patrimonio (A)	1,066,139,580	2,025,264,998
Activo (B)	1,081,691,039	2,060,941,747
Índice de capitalización (A/B)	**0.99**	**0.98**

El Fideicomiso muestra una alta capitalización con respecto a sus activos.

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Activos líquidos (A)	75,609,764	146,299,076
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	**75,609,764**	**146,299,076**
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.

4. CONTRATOS Y ACUERDOS[1]

A) RESUMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO, Y LAS PRINCIPALES CONDICIONES ECONÓMICAS

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 F/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 coinvierta 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:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final y universal de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple).

Monto Máximo de la Emisión

Hasta $3,056,805,859.42 (tres mil cincuenta y seis millones ochocientos cinco mil ochocientos cincuenta y nueve Pesos 42/100 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 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.

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 o aquella otra cantidad menor que el Administrador notifique al Fiduciario y al Representante Común en el caso que considere que no se realizarán Emisiones Iniciales por el monto de $800,000,000.00 (ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

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 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;

(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 que durante el Periodo de Inversión (i) Arturo José Saval Pérez o Roberto Langenauer Neuman; o (ii) conjuntamente Javier Orozco Garza y Sergio Adrián Rascón Corral (o sus reemplazos aprobados por la Asamblea de Tenedores) dejen de destinar 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, 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 y las sociedades 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 Arturo José Saval Pérez y/o Roberto Langenauer Neuman (o sus reemplazos designados por Asamblea de Tenedores), conjuntamente, dejen de Controlar al Administrador, 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: Nexxus 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 aquellos 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, 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.

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, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.), 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, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.), 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, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.), 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 a lo 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 de dicho miembro propietario.

(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, 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.

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 a través de EMISNET.

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.) 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 B 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 que se señalan a continuación: a los Tenedores y al Fideicomisario B en los porcentajes que 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 montos que 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 porcentajes que 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.

En cumplimiento por lo dispuesto por los artículos 223 y 228 y demás aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles ("LGSM"), se hace del conocimiento público que, por virtud de las resoluciones unánimes de Accionistas de NEXXUS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. (la "Sociedad"), celebrada el 13 de noviembre de 2024, se acordó transformar la sociedad a una Sociedad Civil, cambiando su denominación por la de NEXXUS CAPITAL, S.C. y en consecuencia, reformándose íntegramente los estatutos sociales de la Sociedad.

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 F/5305. 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.

La información contenida en esta siguiente sección es una síntesis del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, en caso de requerir información precisa favor de observar los Documentos de Emisión y el Contrato de Administración.

Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones [bloque de texto]

Objetivo de Inversión

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. 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 Trimestral.

Valuación [bloque de texto]

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 décima primera 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 décima segunda 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 décima tercer 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 décima cuarta Distribución por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 11 de febrero de 2025 se llevó a cabo la décima quinta Distribución por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de abril de 2025 se llevó a cabo la décima sexta Distribución por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de mayo de 2025 se llevó a cabo la décima séptima Distribución por un monto de $35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 1 de julio de 2025 se llevó a cabo la décima octava Distribución por un monto de $35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 31 de julio de 2025 se llevó a cabo la décima novena Distribución por un monto de $44,000,000.00 (cuarenta y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 20 de agosto de 2025 se llevó a cabo la vigésima Distribución por un monto de $40,000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 19 de septiembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima primera Distribución por un monto de $60,000,000.00 (sesenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de octubre de 2025 se llevó a cabo la vigésima segunda Distribución por un monto de $103,900,000.00 (ciento tres millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.).

El 19 de noviembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima tercera Distribución por un monto de $368,144,713.00 (trescientos sesenta y ocho millones ciento cuarenta y cuatro mil setecientos trece Pesos 00/100 M.N.).

El 12 de diciembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima cuarta Distribución por un monto de $55,000,000.00 (cincuenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 4 de febrero de 2026 se llevó a cabo la vigésima quinta Distribución por un monto de $120,000,000.00 (Ciento veinte millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 12 de marzo de 2026 se llevó a cabo la vigésima sexta Distribución por un monto de $58,000,000.00 (Cincuenta y ocho millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 12 de mayo de 2026 se llevó a cabo la vigésima séptima Distribución por un monto de $119,000,000.00 (ciento diecinueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 25 de junio de 2026 se llevó a cabo la vigésima octava Distribución por un monto de $29,000,000.00 (veintinueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 27 de julio de 2026 se llevó a cabo la vigésima novena Distribución por un monto de $49,000,000.00 (cuarenta y nueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 20 de agosto de 2026 se llevó a cabo la trigésima Distribución por un monto de $45,000,000.00 (cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de septiembre de 2026 se llevó a cabo la trigésima primera Distribución por un monto de $27,000,000.00 (veintisiete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El número de Certificados Bursátiles en circulación al 30 de septiembre de 2026 asciende a 7,165,328 cuyo valor de mercado es $148.78 llegando a un valor total del Patrimonio del Fideicomiso de $1,006,115,810. A continuación, se muestra una tabla con las emisiones de Certificados Bursátiles y distribuciones a la fecha del periodo reportado.

	Fecha	Monto	Monto acumulado	Certificados Bursátiles efectivamente suscritos	Certificados Bursátiles acumulados	Valor nominal promedio ajustado
Emisión Inicial	10-may-18	690,000,000	690,000,000	69,000	69,000	10,000.00
Primera Emisión Subsecuente	21-ago-20	477,965,000	1,167,965,000	95,593	164,593	7,096.08
Segunda Emisión Subsecuente	04-feb-21	279,980,000	1,447,945,000	111,992	276,585	5,235.08
Primera Distribución	08-sep-21	(57,000,000)	1,390,945,000	0	276,585	5,029.00
Tercera Emisión Subsecuente	09-nov-21	642,171,250	2,033,116,250	513,737	790,322	2,572.52
Segunda Distribución	16-dic-21	(69,000,000)	1,964,116,250	0	790,322	2,485.21
Tercera Distribución	24-feb-22	(245,000,000)	1,719,116,250	0	790,322	2,175.21
Cuarta Distribución	24-mar-22	(57,000,000)	1,662,116,250	0	790,322	2,103.09
Quinta Distribución	25-abr-22	(41,000,000)	1,621,116,250	0	790,322	2,051.21
Sexta Distribución	17-may-22	(95,000,000)	1,526,116,250	0	790,322	1,931.01
Séptima Distribución	08-jul-22	(36,000,000)	1,490,116,250	0	790,322	1,885.45
Cuarta Emisión Subsecuente	13-jul-22	68,594,375	1,558,710,625	109,751	900,073	1,731.76
Octava Distribución	13-sep-22	(36,000,000)	1,522,710,625	0	900,073	1,691.76
Quinta Emisión Subsecuente	20-sep-22	123,497,188	1,646,207,813	395,191	1,295,264	1,270.94
Sexta emisión subsecuente	14-dic-22	631,998,594	2,278,206,407	4,044,791	5,340,055	426.63
Séptima emisión subsecuente	07-mar-23	142,599,453	2,420,805,860	1,825,273	7,165,328	337.85
Novena Distribución	7-feb-24	(100,000,000)	2,320,805,860	0	7,165,328	323.89
Décima Distribución	18-jul-24	(300,000,000)	2,020,805,860	0	7,165,328	282.03
Décima primera Distribución	16-ago-24	(325,000,000)	1,695,805,860	0	7,165,328	236.67
Décima segunda Distribución	16-oct-24	(230,000,000)	1,465,805,860	0	7,165,328	204.57
Décima segunda Distribución	29-nov-24	(200,000,000)	1,265,805,860	0	7,165,328	176.66
Décima cuarta Distribución	31-dic-24	(75,000,000)	1,190,805,860	0	7,165,328	166.19
Décima quinta Distribución	11-feb-25	(110,000,000)	1,080,805,860	0	7,165,328	150.84
Décima sexta Distribución	23- abr-25	(85,000,000)	995,805,860	0	7,165,328	138.98
Décima séptima Distribución	23-may-25	(35,000,000)	960,805,860	0	7,165,328	134.09
Décima octava Distribución	1-jul-25	(35,000,000)	925,805,860	0	7,165,328	129.21
Décima novena Distribución	31-jul-25	(44,000,000)	881,805,860	0	7,165,328	123.07
Vigésima	20-ago-25	(40,000,000)	841,805,860	0	7,165,328	117.48
Vigésima primera	19-sep-25	(60,000,000)	781,805,860	0	7,165,328	109.11
Vigésima segunda	16-oct-25	(103,900,000)	677,905,860	0	7,165,328	94.61
Vigésima tercera	19-nov-25	(368,144,713)	309,761,147	0	7,165,328	43.23
Vigésima cuarta	12-dic-25	(55,000,000)	254,761,147	0	7,165,328	35.55
Vigésima quinta	4-feb-26	(120,000,000)	134,761,147	0	7,165,328	18.81
Vigésima sexta	12-mar-26	(58,000,000)	76,761,147	0	7,165,328	10.71
Vigésima séptima	12-may-26	(119,000,000)	(42,238,853)	0	7,165,328	(5.89)
Vigésima octava	25-jun-26	(29,000,000)	(71,238,853)	0	7,165,328	(9.94)
Vigésima novena	27-jul-26	(49,000,000)	(120,238,853)	0	7,165,328	(16.78)
Trigésima	20-ago-26	(45,000,000)	(165,238,853)	0	7,165,328	(23.06)
Trigésima primera	23-sep-23	(27,000,000)	(192,238,853)	0	7,165,328	(26.83)
Total		**(192,238,853)**			**7,165,328**	**(26.83)**

En la sección 105000 Comentarios de la Administración se puede observar la Valuación de los Certificados Bursátiles al cierre del periodo del presente Reporte Trimestral emitida por Quantit, S.A. de C.V. En términos de lo anterior, el precio emitido por el Valuador Independiente es de $148.78 llegando a un valor total del Patrimonio del Fideicomiso de $1,006,115,810.

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 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.

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.

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

30 de septiembre de 2026

NXXMFCK18

19 de octubre de 2026

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 2026.

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 NXXMFCK18, 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 Mezzanine 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 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 razonable 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 2026, 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-26**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$75,609,764
Préstamos por cobrar	$925,403,050
Otros ingresos	$41,454,503
Inversiones en acciones	$39,223,722
Total Activos	**$1,081,691,039**

Pasivo	**30-sep-26**
Total pasivo	$15,551,459
Patrimonio	**30-sep-26**
Patrimonio	$1,066,115,810
Participación no controladora	$23,770
Total Pasivo y Patrimonio	**$1,081,691,039**

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30-sep-26				
Instrumento	**Tipo de valor**	**Plazo**	**# de Cuenta**	**Monto**
CETES280412	BI	1 día	2911	$41,216,922
CETES280412	BI	1 día	2935	$157,142
CETES280412	BI	1 día	2939	$8,953,984
CETES280412	BI	1 día	3073	$6,612,342
CETES280412	BI	1 día	3074	$201,247
Efectivo	Efectivo			$18,468,128
Total (MXN)				**$75,609,764**

5

Durante el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026, el fondo tuvo vigentes ocho financiamientos con las siguientes características[1]:

Financiamiento 6	
Fecha de valuación	30-sep-26
Importe[2]	$166,371,624
Tasa de 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	**$0**

El crédito 6 incumplió con sus obligaciones de pago por lo que, en el 2T2025 se adjudicaron tres inmuebles que se tenían como garantía por el impago del crédito. El valor de los inmuebles, en su conjunto es de MXN $147 millones, con un valor mínimo de recuperación para el CKD de MXN $96.4 millones. En el 3T2025 se llevó a cabo la venta de un inmueble, por un monto de MXN $50.0 millones. Los otros dos inmuebles cuentan con ofertas formales, pero aún sin desinversión.

[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 amortizó anticipadamente el 22 de junio de 2023. El financiamiento 7 amortizó anticipadamente el 17 de julio de 2023. El financiamiento 14 amortizó anticipadamente el 29 de mayo de 2024. La participación en capital preferente se liquidó el 15 de diciembre de 2024. El financiamiento 10 amortizó anticipadamente el 15 de enero de 2025. El financiamiento 20 amortizó anticipadamente el 31 de octubre de 2025. Los financiamientos 15 y 15B amortizaron anticipadamente el 30 de noviembre de 2025. El financiamiento 2 amortizó completamente el 31 de enero de 2026.
[2] Se realizó la primera disposición por MXN $28.9 millones el 29 de julio de 2020, el 25 de agosto de 2020 se realizó la segunda disposición por MXN $111.1 millones y el 16 de abril de 2021 tuvo una tercera disposición por MXN $26.3 millones.

Financiamiento 12	
Fecha de valuación	30-sep-26
Importe[3]	$271,359,987
Tasa de interés	20.00%
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	***$171,050,157***

Financiamiento 16	
Fecha de valuación	30-sep-26
Importe[4]	$250,000,000
Tasa de interés	15.00%
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	***$108,202,975***

Financiamiento 17	
Fecha de valuación	30-sep-26
Importe[5]	$400,000,000
Tasa de interés	17.34%
Plazo (mensual)	65
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	***$130,303,971***

[3] 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 3T2026 el crédito ha amortizado MXN $128.0 millones.

[4] 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 $50.0 millones. El 25 de junio de 2024 tuvo una cuarta disposición por un monto de MXN $50.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $147.3 millones a la fecha.

[5] El 15 de diciembre del 2022 tuvo su única disposición por MXN $400.0 millones, de los cuales ha amortizado MXN $275.0 millones a la fecha.

Financiamiento 18	
Fecha de valuación	30-sep-26
Importe[6]	$175,000,000
Tasa de interés	17.00%
Plazo (mensual)	60
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	***$67,436,021***

Financiamiento 19	
Fecha de valuación	30-sep-26
Importe + Capitalización[7]	$119,144,391
Tasa de interés inicial	19.00%
Tasa de interés subsecuente	21.00%
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[8]	***$15,000,000***

[6] El 21 de diciembre de 2022 tuvo su única disposición por MXN $175.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $111.6 millones a la fecha.
[7] 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.
[8] 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 de 2024 por un monto de MXN $58.7 millones, pero nunca se materializó. A la fecha de valuación se han recibido MXN $20.3 millones de los MXN $50.0 millones que se esperaban recibir por el crédito. Asimismo, se está buscando renegociar los términos de la venta del crédito, en donde se estimó que el valor de mercado del crédito se encuentra en los MXN $15.0 millones. En la valuación del crédito, se decidió hacer un ajuste por el riesgo que la reestructuración implica sobre el valor razonable del crédito, a fin de no tocar los flujos, la tasa de descuento ni el plazo esperado para la salida. El ajuste se considera un insumo de nivel 3 conforme a NIF B-17 / IFRS 13 y se revisará trimestralmente, o antes si se formaliza la reestructura o la venta, todo esto para reflejar el precio que un participante de mercado pagaría por la posición en las condiciones actuales.

Financiamiento 21	
Fecha de valuación	30-sep-26
Importe	$150,000,000
Tasa de 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[9]	***$66,804,020***

Financiamiento 22	
Fecha de valuación	30-sep-26
Importe	$151,075,006
Tasa de 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[10]	***$172,519,477***

Financiamiento 23	
Fecha de valuación	30-sep-26
Importe	$275,000,000
Tasa de 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[11]	***$179,391,147***

[9] El 2 de octubre de 2023 tuvo su primera disposición por MXN $150.0 millones de los cuales ha amortizado MXN $85.7 millones a la fecha.
[10] 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. El 27 de febrero de 2025 tuvo su tercera disposición por MXN $9.5 millones. El 29 de abril de 2025 tuvo su cuarta disposición por MXN $5.2 millones. El 06 de junio de 2025 tuvo su quinta disposición por MXN $7.2 millones. El 10 de julio de 2025 tuvo su sexta disposición por MXN $2.0 millones. El 29 de julio de 2025 tuvo su séptima disposición por MXN $5.2 millones. El 10 de septiembre de 2025 tuvo su octava disposición por MXN $6.0 millones. Al 4T2025 el crédito tuvo cuatro disposiciones adicionales, las cuales, en su conjunto, sumaron MXN $12.1 millones. En el 1T2026 el crédito tuvo tres disposiciones adicionales por un monto total de MXN $9.9 millones. En el 2T2026 tuvo tres disposiciones adicionales por MXN $23.8 millones. En el 3T2026 tuvo una disposición adicional por MXN $10.2 millones.
[11] 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 de los cuales ha amortizado MXN $103.1 millones a la fecha.

VALUACIÓN[12]

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	($5,020,284,715)
Amortización Créditos	$4,009,811,405
Cambio por valor razonable	$99,765,542
Incremento acumulado al patrimonio	$1,054,079,308
Distribución a Tenedores	($3,249,044,713)
Distribución a Tenedores de los rendimientos del Fondo	$246,798,558
Partidas integrales	($111,165,515)
Saldo Inicial	**$37,206,026**
Ingresos	$135,653,332
Gastos por administración y otros	($17,451,315)
Subtotal	**$118,202,017**
Saldo Final al 30-sep-2026	**$155,408,043**
Total Inversión	$1,010,473,310
Diferencia por valor razonable	($99,765,542)
Valor Créditos al 30-sep-2026	**$910,707,768**
Patrimonio del Fideicomiso	**$1,066,115,810**
Valor Inicial Certificados	$10,000
No. de Certificados Bursátiles	7,165,328
Valor Final de los Certificados	**$148.788138**

ATENTAMENTE



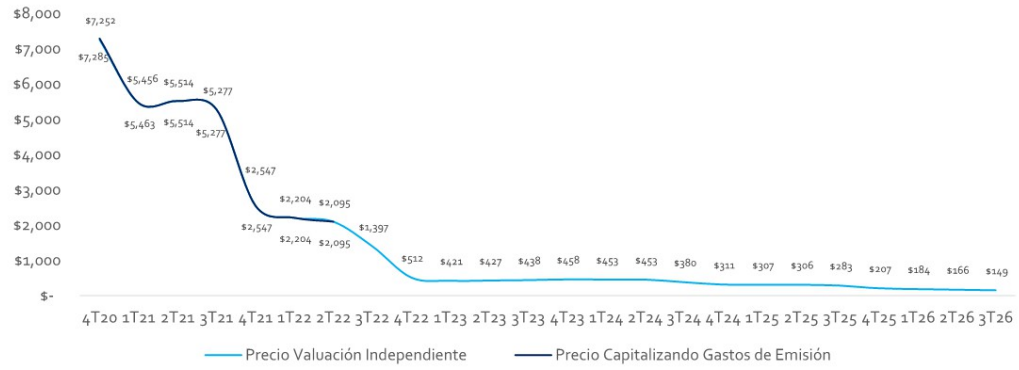
Miguel Revilla Cebrián
Director de Valuación

[12] Cifras en pesos.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

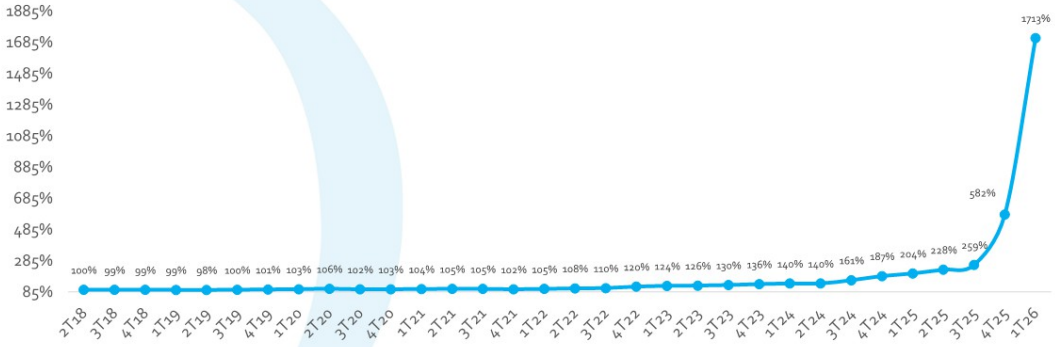
NXXMFCK18

31 dic 2020 - 30 sep 2026

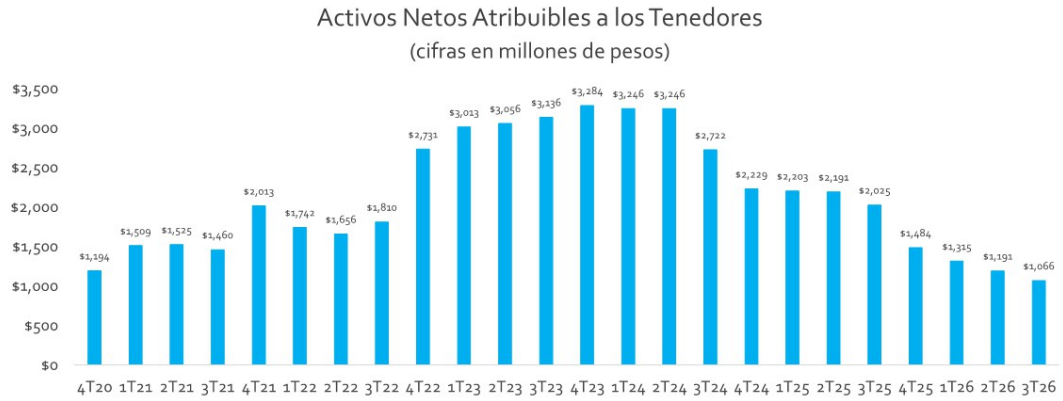


* En el primer trimestre de 2023 se realizó la séptima llamada de capital por MXN $142,599,453, resultando 1,825,273 títulos nuevos en circulación.

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 refleja en el crecimiento del Patrimonio a lo largo de la vida del instrumento. En el 3T2026, se llevaron a cabo tres reembolsos de capital por MXN $121.0 millones.

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[13]:

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	$910,707,768	$148.79
Escenario 1	↑	5%	$956,243,156	$155.14
	↓	-5%	$865,172,380	$142.43
Escenario 2	↑	10%	$1,001,778,545	$161.50
	↓	-10%	$819,636,991	$136.08
Escenario 3	↑	15%	$1,047,313,933	$167.85
	↓	-15%	$774,101,603	$129.72

[13] 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, de los Anexos N Bis 2[14] y N Bis 5[15] 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 social de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa cuenta con más de 10 años de experiencia en la valuación de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado 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 Standards Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS 9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros).

[14] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")
[15] 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 se están capacitando 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 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 u operador [bloque de texto]

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de los Gastos de Emisión.

Concepto de Gastos de Emisión		Monto
Gastos de intermediación y colocación	Inicial	34,800,000
Pago a asesores fiscales	Inicial	8,468,000
Pago de derechos para registro y listado	Inicial	854,167
Pago al fiduciario	Inicial	835,200
Pago a auditor externo	Inicial	798,080
Pago al Representante Común	Inicial	533,600
Pago a CNBV por emisión de títulos	Primera emisión subsecuente	334,576
Cuota a BIVA por listado de títulos	Primera emisión subsecuente	130,000
Honorarios a Fiduciario Banamex por primera llamada de capital	Primera emisión subsecuente	50,000
Honorarios por segunda llamada de capital	Segunda emisión subsecuente	24,832
Honorarios por segunda llamada de capital	Segunda emisión subsecuente	168,953
Cuota de listado por llamada de capital	Segunda emisión subsecuente	70,000
Honorarios por segunda llamada de capital	Segunda emisión subsecuente	50,000
Pago por listado de certificados	Tercera emisión subsecuente	24,831
Listado de certificados	Tercera emisión subsecuente	32,778
Honorarios del fiduciario	Tercera emisión subsecuente	50,000
Listado de certificados	Tercera emisión subsecuente	456,128
Honorarios legales	Tercera emisión subsecuente	199,270
Derechos DPA E-5 por cuarta llamada de capital	Cuarta llamada de capital	26,661
Provisión inscripción de los Certificados | E5 CNBV | Pago por cuarta llamada de capital	Cuarta llamada de capital	48,017
Provisión Otras Comisiones | Banamex | Cuarta llamada de capital	Cuarta llamada de capital	50,000
Provisión | Honorarios Ritch | 4ta llamada de capital	Cuarta llamada de capital	157,192
Derechos DPA E-5 por cuarta llamada de capital	Cuarta llamada de capital	26,661

Provisión | Honorarios Ritch | 5ta llamada de capital	Quinta llamada de capital	159,686
Derechos DPA E-5 por quinta llamada de capital	Quinta llamada de capital	86,448
Derechos DPA E-5 por sexta llamada de capital	Sexta llamada de capital	26,661
Honorarios CI Banco SA IBM | 6ta llamada de capital	Sexta llamada de capital	53,642
Honorarios Ritch | 6ta llamada de capital	Sexta llamada de capital	159,723
E5 estudio y trámite ante la CNBV | Pago por sexta llamada de capital	Sexta llamada de capital	442,399
Otras Comisiones | Banamex | 7° llamada capital	Séptima llamada de capital	50,000
Pago de derechos de estudio y trámite ante la CNBV	Séptima llamada de capital	28,738
Honorarios 7a Llamada de Capital	Séptima llamada de capital	53,642
Otras Comisiones | Banamex | 7° llamada capital	Séptima llamada de capital	50,000
Inscripción de los certificados RNV|CNBV	Séptima llamada de capital	99,820
Honorarios de Ritch Mueller	Séptima llamada de capital	160,000
Total Gastos de Emisión Inicial		**49,559,705**

Al cierre del periodo del presente Reporte Trimestral, el Fideicomiso, a través del Vehículo Intermedio, ha erogado $4,809,330,128 Pesos, los cuales fueron destinados al otorgamiento de veintiún Financiamientos, $49,559,705 Pesos derivado de los Gastos de Emisión y $378,379,400 Pesos de otros gastos ordinarios de operación.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

El 13 de julio de 2026 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $49,000,000.00 (cuarenta y nueve millones Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente

Fecha Ex Derecho: 24 de julio de 2026
Fecha Registro: 24 de julio de 2026
Fecha de Distribución: 27 de julio de 2026

El 6 de agosto de 2026 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $45,000,000.00 (cuarenta y cinco millones Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente

Fecha Ex Derecho: 19 de agosto de 2026
Fecha Registro: 19 de agosto de 2026

Fecha de Distribución: 20 de agosto de 2026
El 9 de septiembre de 2026 el Fiduciario hizo del conocimiento del público inversionista que el Administrador instruyó llevar a cabo una Distribución a los Tenedores por un monto de $27,000,000.00 (veintisiete millones Pesos 00/100 M.N.) conforme a lo siguiente

Fecha Ex Derecho: 23 de septiembre de 2026
Fecha Registro: 23 de septiembre de 2026
Fecha de Distribución: 24 de septiembre de 2026

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

No existen terceros obligados respecto con el Fideicomiso o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes 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 que, ninguna de las partes del Contrato de Fideicomiso asume obligaciones de pago en términos de este, 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 [bloque de texto]

Durante el periodo no se celebraron asambleas generales.

Auditores externos y valuador independiente [bloque de texto]

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.

Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited fue designado como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2025 y fue ratificado mediante resoluciones unánimes del comité técnico con fecha 23 de octubre de 2025.

No existe otra opinión de algún experto independiente a los Estados Financieros del Fideicomiso.

El Valuador Independiente, Quantit, S.A. de C.V., fue designado mediante sesión del Comité Técnico de fecha 1 de agosto de 2018; en la sección 105000 Comentarios de la Administración se muestra la Valuación de los Certificados Bursátiles emitida por el Valuador Independiente.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés [bloque de texto]

A la fecha de presentación de este Reporte Trimestral, 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 fue revelada desde el Prospecto de Colocación de los Certificados Bursátiles.

De igual forma, a la fecha de presentación de este Reporte Trimestral, 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.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Clave de cotización:	NXXMFCK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	De acuerdo al Convenio de Sustitución Fiduciaria, celebrado el 25 de septiembre de 2023 se hizo el cambio de Fiduciario de Banco Nacional de México, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria ("Fiduciario Banamex") a Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario Sustituto
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Serie 18
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2026-09-30
Periodo cubierto por los estados financieros:	Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	SI
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	Fideicomitente: Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. Administrador: Nexxus Capital, S.C. Aval: No aplica
Número de Fideicomiso:	5305
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	SI
Número de Trimestre:	3
Requiere Presentar Anexo AA:	No

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NIIF, emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las

disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicados en el DOF el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	75,610,000	90,846,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,006,080,000	1,417,417,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,081,690,000	1,508,263,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,081,690,000	1,508,263,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	0	0
Total de activos	1,081,690,000	1,508,263,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	15,551,000	24,333,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	15,551,000	24,333,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	15,551,000	24,333,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	15,551,000	24,333,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	5,000,000	205,201,000
Utilidades acumuladas	1,172,281,000	1,300,878,000
Otros resultados integrales acumulados	(111,165,000)	(22,169,000)
Total de la participación controladora	1,066,116,000	1,483,910,000
Participación no controladora	23,000	20,000
Total de patrimonio / Activos netos	1,066,139,000	1,483,930,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	1,081,690,000	1,508,263,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	143,153,000	242,305,000	44,552,000	76,908,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	143,153,000	242,305,000	44,552,000	76,908,000
Gastos de administración y mantenimiento	24,948,000	123,898,000	5,854,000	79,518,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	118,205,000	118,407,000	38,698,000	(2,610,000)
Ingresos financieros	0	0	0	0
Gastos financieros	0	0	0	0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	118,205,000	118,407,000	38,698,000	(2,610,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	118,205,000	118,407,000	38,698,000	(2,610,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	118,205,000	118,407,000	38,698,000	(2,610,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	118,202,000	118,423,000	38,696,000	(2,612,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,000	(16,000)	2,000	2,000

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	118,205,000	118,407,000	38,698,000	(2,610,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	(88,996,000)	85,263,000	(88,996,000)	85,263,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	(88,996,000)	85,263,000	(88,996,000)	85,263,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(88,996,000)	85,263,000	(88,996,000)	85,263,000
Total otro resultado integral	(88,996,000)	85,263,000	(88,996,000)	85,263,000
Resultado integral total	29,209,000	203,670,000	(50,298,000)	82,653,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	29,209,000	203,670,000	(50,298,000)	82,653,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	118,205,000	118,407,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	1,673,000	(7,373,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	50,000,000	(97,224,000)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(8,781,000)	872,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	(88,996,000)	85,263,000
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	359,663,000	370,508,000
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	313,559,000	352,046,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	431,764,000	470,453,000
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	(3,688,000)	(5,104,000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	428,076,000	465,349,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	3,688,000	5,104,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3,688,000	5,104,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(447,000,000)	(409,000,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(447,000,000)	(409,000,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(15,236,000)	61,453,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(15,236,000)	61,453,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	90,846,000	84,847,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	75,610,000	146,300,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	205,201,000	1,300,878,000	(22,169,000)	(22,169,000)	1,483,910,000	20,000	1,483,930,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	118,202,000	0	0	118,202,000	3,000	118,205,000
Otro resultado integral	0	0	(88,996,000)	(88,996,000)	(88,996,000)	0	(88,996,000)
Resultado integral total	0	118,202,000	(88,996,000)	(88,996,000)	29,206,000	3,000	29,209,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	200,201,000	246,799,000	0	0	447,000,000	0	447,000,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(200,201,000)	(128,597,000)	(88,996,000)	(88,996,000)	(417,794,000)	3,000	(417,791,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	5,000,000	1,172,281,000	(111,165,000)	(111,165,000)	1,066,116,000	23,000	1,066,139,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,141,246,000	1,197,735,000	(108,422,000)	(108,422,000)	2,230,559,000	36,000	2,230,595,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	118,423,000	0	0	118,423,000	(16,000)	118,407,000
Otro resultado integral	0	0	85,263,000	85,263,000	85,263,000	0	85,263,000
Resultado integral total	0	118,423,000	85,263,000	85,263,000	203,686,000	(16,000)	203,670,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	409,000,000	0	0	0	409,000,000	0	409,000,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(409,000,000)	118,423,000	85,263,000	85,263,000	(205,314,000)	(16,000)	(205,330,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	732,246,000	1,316,158,000	(23,159,000)	(23,159,000)	2,025,245,000	20,000	2,025,265,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	8,519,000	3,697,000
Total efectivo	8,519,000	3,697,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	67,091,000	87,149,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	67,091,000	87,149,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	75,610,000	90,846,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	925,403,000	1,285,066,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	1,211,000	751,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	1,211,000	751,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	34,989,000	33,394,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	44,477,000	98,206,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,006,080,000	1,417,417,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	14,784,000	19,535,000
Otras cuentas por pagar a corto plazo	767,000	4,798,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	15,551,000	24,333,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	(111,165,000)	(22,169,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Total otros resultados integrales acumulados	(111,165,000)	(22,169,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	1,081,690,000	1,508,263,000
Pasivos	15,551,000	24,333,000
Activos (pasivos) netos	1,066,139,000	1,483,930,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,081,690,000	1,508,263,000
Pasivos circulantes	15,551,000	24,333,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,066,139,000	1,483,930,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	3,688,000	5,104,000	1,031,000	1,477,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	0	0	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	139,465,000	237,201,000	43,521,000	75,431,000
Total de ingresos	143,153,000	242,305,000	44,552,000	76,908,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	311,000	299,000	106,000	102,000
Comisión por administración	9,462,000	16,979,000	2,876,000	5,428,000
Honorarios	2,923,000	25,972,000	1,041,000	1,456,000
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	957,000	857,000	277,000	273,000
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	2,138,000	3,785,000	677,000	1,216,000
Otros gastos de administración y mantenimiento	9,157,000	76,006,000	877,000	71,043,000
Total de gastos de administración y mantenimiento	24,948,000	123,898,000	5,854,000	79,518,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	0	0	0	0
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	0	0	0	0
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

Actividad Principal-

El Fideicomiso, con domicilio en la Ciudad de México fue emitido el 10 de mayo de 2018 mediante la firma de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de desarrollo número F/5305 (antes Fideicomiso Nexxus Mezzanine Fund I F/180481), celebrado entre Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Fideicomisario B, Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus S.A.P.I de C.V.) como Administrador, Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario Emisor y Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final y universal de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple) como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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.

Estructura-

Son partes del Fideicomiso los 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.
Fideicomisario B:	Nexxus Capital Strategic I General Partner, S.A. de C.V.
Fiduciario Emisor:	Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final y universal de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple).
Administrador	Nexxus Capital, S.C.

Fines del Fideicomiso-

A continuación, se describen brevemente los fines del Fideicomiso:

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.

Que, en términos de la Ley del Mercado de Valores 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 Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, el Indeval y cualquier otra autoridad las autorizaciones, inscripciones, registros y actualizaciones necesarias.

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 el Contrato de Fideicomiso.

Que el Fiduciario otorgue al Administrador un poder especial en términos 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.

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.

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 del contrato de fideicomiso los activos que constituyan reservas, lo anterior de conformidad con las instrucciones que reciba de tiempo en tiempo del Administrador.

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 Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y las demás disposiciones aplicables deba, en su caso, entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a cualquier otra Autoridad, a la Bolsa Mexicana de Valores, 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.

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 el contrato de fideicomiso, y una vez concluida la liquidación se dé por extinguido el Fideicomiso.

Autorización y declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados y sus notas fueron autorizados para su emisión por el L.C. Alejandro Gorozpe, funcionario del Administrador.

Los estados financieros consolidados 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.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Al preparar los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, la administración ha realizado 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 en el que la estimación es revisada y cualquier periodo subsecuente.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Durante el primer trimestre no se hicieron pagos a los auditores.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados y sus notas fueron autorizados para su emisión por el L.C. Alejandro Gorozpe, funcionario del Administrador.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

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 éste.

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 intercompañía 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.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NIIF, emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicados en el DOF el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

No aplica ya que al término del Reporte Trimestral el Fideicomiso no ha celebrado créditos en calidad de deudor.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra por depósitos en bancos locales, de Inversiones Permitidas (en reportos respaldados por valores gubernamentales), como se muestra a continuación:

Al 30 de septiembre de 2026

Cuenta	Plazo	Tasa	Importe
Cuenta de Reserva de Gastos para Asesoría Independiente	1 día	6.20%	8,953,984
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A	1 día	6.20%	41,216,922

Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B	1 día	6.20%	6,612,342
Cuenta General	1 día	6.20%	157,142
Cuenta De Distribución De Financiamientos	1 día	6.20%	201,247
Inversión del Vehículo Intermedio	1 día	6.00%	6,167,802
Efectivo			12,300,325
			75,609,764

Al 30 de septiembre de 2025

Cuenta	Plazo	Tasa	Importe
Cuenta de Reserva de Gastos para Asesoría Independiente	1 día	7.25%	8,444,914
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A	1 día	7.25%	89,185,905
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B	1 día	7.25%	3,841,283
Cuenta General	1 día	7.25%	714,412
Cuenta De Distribución De Financiamientos	1 día	7.25%	3,144,713
Inversión del Vehículo Intermedio	1 día	7.25%	6,270,114
Efectivo			34,697,735
			146,299,076

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

El Fideicomiso prepara el estado consolidado de flujos de efectivo, de acuerdo con los requerimientos de las NIIF y lo presenta como parte integrante de sus estados financieros. Este estado suministra información que permite a los usuarios evaluar los cambios en los activos netos del Fideicomiso y su estructura financiera (incluyendo su liquidez y solvencia). El método utilizado para obtener el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del período es mediante el método indirecto.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

A continuación, se detallan las normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros del Fideicomiso, que afectan a los estados financieros:

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.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Es el riesgo de que una contraparte pueda causar pérdidas por incumplimiento de sus obligaciones, el Fideicomiso se encuentra expuesto a este riesgo por las inversiones en instrumentos financieros de deuda, clasificadas como equivalentes de efectivo. El Fideicomiso pretende disminuir el riesgo limitando estas inversiones a reportos respaldados por títulos gubernamentales en instituciones de alta calidad crediticia y financiera.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Ver el rubro de Efectivo y Equivalentes de Efectivo de la sección 800500.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No hay información a revelar después del periodo del reporte.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Beneficiario	Concepto	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Nexxus Capital, S.C.	Contraprestación por administración	9,461,605	16,978,862
Nexxus Capital Administrador VI, S.C.	Intereses de préstamos de partes relacionadas	-	-
Nexxus Capital, S.C.	Intereses de préstamos de partes relacionadas	2,137,665	3,785,227
Varios proveedores	Gastos por adjudicación inmuebles	811,130	12,381,704
Varios proveedores	Gastos por auditoría de estados financieros, pago a instituciones regulatorias y gastos de operación del Fideicomiso	8,930,581	21,604,192
Inmuebles adjudicados	Pérdida en el valor de inmubles adjudicados	3,606,793	69,147,902
Reserva cuentas incobrables	Pérdida en cuentas por cobrar	-	-
		24,947,774	**123,897,887**

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Ver el rubro de Información a revelar sobre gastos de la sección 800500.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica. El Fideicomiso no tiene instrumentos financieros que se valúen a valor razonable.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica. El Fideicomiso no tiene instrumentos financieros que se valúen a valor razonable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica. El Fideicomiso no tiene instrumentos financieros que se valúen a valor razonable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

El Fideicomiso administra su capital para garantizar la capacidad de continuar en operación, al tiempo que maximiza el retorno de los Tenedores a través de la optimización del Patrimonio.

La estructura del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha del periodo reportado está constituida 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.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Ver el rubro de Información a revelar sobre gastos de la sección 800500.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NIIF, emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicados en el DOF el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

El Fideicomiso no tiene problemas de negocio en marcha.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026

Cuenta	Plazo	Tasa	Importe
Cuenta de Reserva de Gastos para Asesoría Independiente	1 día	6.20%	425,258
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A	1 día	6.20%	1,856,503
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B	1 día	6.20%	1,055,528
Cuenta General	1 día	6.20%	32,904
Cuenta De Distribución De Financiamientos	1 día	6.20%	88,470
Cuenta de inversión	1 día	6.00%	229,301
			3,687,964

Al 30 de septiembre 2025

Cuenta	Plazo	Tasa	Importe
Cuenta de reserva de gastos para asesoría Independiente	1 día	7.25%	525,577
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase A	1 día	7.25%	3,001,127
Cuenta de Financiamientos y Gastos Clase B	1 día	7.25%	1,071,022
Cuenta General	1 día	7.25%	77,093
Cuenta De Distribución De Financiamientos	1 día	7.25%	267,126
Cuenta de inversión	1 día	9.85%	162,327
			5,104,272

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Gastos por intereses: No aplica.

Ingresos por intereses: ver el rubro de Información a revelar sobre ingresos por intereses de la sección 800500.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Bases de consolidación

(i) Subsidiarias

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 éste.

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 intercompañía 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.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

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 décima primera 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 décima segunda 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 décima tercera 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 décima cuarta Distribución por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 11 de febrero de 2025 se llevó a cabo la décima quinta Distribución por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de abril de 2025 se llevó a cabo la décima sexta Distribución por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de mayo de 2025 se llevó a cabo la décima séptima Distribución por un monto de $35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 1 de julio de 2025 se llevó a cabo la décima octava Distribución por un monto de $35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 31 de julio de 2025 se llevó a cabo la décima novena Distribución por un monto de $44,000,000.00 (cuarenta y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 20 de agosto de 2025 se llevó a cabo la vigésima Distribución por un monto de $40,000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 19 de septiembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima primera Distribución por un monto de $60,000,000.00 (sesenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de octubre de 2025 se llevó a cabo la vigésima segunda Distribución por un monto de $103,900,000.00 (ciento tres millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.).

El 19 de noviembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima tercera Distribución por un monto de $368,144,713.00 (trescientos sesenta y ocho millones ciento cuarenta y cuatro mil setecientos trece Pesos 00/100 M.N.).

El 12 de diciembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima cuarta Distribución por un monto de $55,000,000.00 (cincuenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 4 de febrero de 2026 se llevó a cabo la vigésima quinta Distribución por un monto de $120,000,000.00 (Ciento veinte millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 12 de marzo de 2026 se llevó a cabo la vigésima sexta Distribución por un monto de $58,000,000.00 (Cincuenta y ocho millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 12 de mayo de 2026 se llevó a cabo la vigésima séptima Distribución por un monto de $119,000,000.00 (ciento diecinueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 25 de junio de 2026 se llevó a cabo la vigésima octava Distribución por un monto de $29,000,000.00 (veintinueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 27 de julio de 2026 se llevó a cabo la vigésima novena Distribución por un monto de $49,000,000.00 (cuarenta y nueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 20 de agosto de 2026 se llevó a cabo la trigésima Distribución por un monto de $45,000,000.00 (cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de septiembre de 2026 se llevó a cabo la trigésima primera Distribución por un monto de $27,000,000.00 (veintisiete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El número de Certificados Bursátiles en circulación al 30 de septiembre de 2026 asciende a 7,165,328 cuyo valor de mercado es $148.78 llegando a un valor total del Patrimonio del Fideicomiso de $1,006,115,810. A continuación, se muestra una tabla con las emisiones de Certificados Bursátiles y distribuciones a la fecha del periodo reportado.

	Fecha	Monto	Monto acumulado	Certificados Bursátiles efectivamente suscritos	Certificados Bursátiles acumulados	Valor nominal promedio ajustado
Emisión Inicial	10-may-18	690,000,000	690,000,000	69,000	69,000	10,000.00
Primera Emisión Subsecuente	21-ago-20	477,965,000	1,167,965,000	95,593	164,593	7,096.08
Segunda Emisión Subsecuente	04-feb-21	279,980,000	1,447,945,000	111,992	276,585	5,235.08
Primera Distribución	08-sep-21	(57,000,000)	1,390,945,000	0	276,585	5,029.00
Tercera Emisión Subsecuente	09-nov-21	642,171,250	2,033,116,250	513,737	790,322	2,572.52
Segunda Distribución	16-dic-21	(69,000,000)	1,964,116,250	0	790,322	2,485.21
Tercera Distribución	24-feb-22	(245,000,000)	1,719,116,250	0	790,322	2,175.21
Cuarta Distribución	24-mar-22	(57,000,000)	1,662,116,250	0	790,322	2,103.09
Quinta Distribución	25-abr-22	(41,000,000)	1,621,116,250	0	790,322	2,051.21
Sexta Distribución	17-may-22	(95,000,000)	1,526,116,250	0	790,322	1,931.01
Séptima Distribución	08-jul-22	(36,000,000)	1,490,116,250	0	790,322	1,885.45
Cuarta Emisión Subsecuente	13-jul-22	68,594,375	1,558,710,625	109,751	900,073	1,731.76
Octava Distribución	13-sep-22	(36,000,000)	1,522,710,625	0	900,073	1,691.76
Quinta Emisión Subsecuente	20-sep-22	123,497,188	1,646,207,813	395,191	1,295,264	1,270.94
Sexta emisión subsecuente	14-dic-22	631,998,594	2,278,206,407	4,044,791	5,340,055	426.63
Séptima emisión subsecuente	07-mar-23	142,599,453	2,420,805,860	1,825,273	7,165,328	337.85
Novena Distribución	7-feb-24	(100,000,000)	2,320,805,860	0	7,165,328	323.89
Décima Distribución	18-jul-24	(300,000,000)	2,020,805,860	0	7,165,328	282.03
Décima primera Distribución	16-ago-24	(325,000,000)	1,695,805,860	0	7,165,328	236.67
Décima segunda Distribución	16-oct-24	(230,000,000)	1,465,805,860	0	7,165,328	204.57
Décima segunda Distribución	29-nov-24	(200,000,000)	1,265,805,860	0	7,165,328	176.66
Décima cuarta Distribución	31-dic-24	(75,000,000)	1,190,805,860	0	7,165,328	166.19
Décima quinta Distribución	11-feb-25	(110,000,000)	1,080,805,860	0	7,165,328	150.84
Décima sexta Distribución	23- abr-25	(85,000,000)	995,805,860	0	7,165,328	138.98
Décima séptima Distribución	23-may-25	(35,000,000)	960,805,860	0	7,165,328	134.09
Décima octava Distribución	1-jul-25	(35,000,000)	925,805,860	0	7,165,328	129.21

Décima novena Distribución	31-jul-25	(44,000,000)	881,805,860	0	7,165,328	123.07
Vigésima	20-ago-25	(40,000,000)	841,805,860	0	7,165,328	117.48
Vigésima primera	19-sep-25	(60,000,000)	781,805,860	0	7,165,328	109.11
Vigésima segunda	16-oct-25	(103,900,000)	677,905,860	0	7,165,328	94.61
Vigésima tercera	19-nov-25	(368,144,713)	309,761,147	0	7,165,328	43.23
Vigésima cuarta	12-dic-25	(55,000,000)	254,761,147	0	7,165,328	35.55
Vigésima quinta	4-feb-26	(120,000,000)	134,761,147	0	7,165,328	18.81
Vigésima sexta	12-mar-26	(58,000,000)	76,761,147	0	7,165,328	10.71
Vigésima séptima	12-may-26	(119,000,000)	(42,238,853)	0	7,165,328	(5.89)
Vigésima octava	25-jun-26	(29,000,000)	(71,238,853)	0	7,165,328	(9.94)
Vigésima novena	27-jul-26	(49,000,000)	(120,238,853)	0	7,165,328	(16.78)
Trigésima	20-ago-26	(45,000,000)	(165,238,853)	0	7,165,328	(23.06)
Trigésima primera	23-sep-23	(27,000,000)	(192,238,853)	0	7,165,328	(26.83)
Total		**(192,238,853)**			**7,165,328**	**(26.83)**

Adicionalmente el 10 de mayo de 2018 el Fideicomitente realizó una Aportación Inicial por $1,000 Pesos.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

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.

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.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información sobre préstamos: favor de revisar la sección “Patrimonio del Fideicomiso”.

Anticipos a clientes: No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

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.

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.

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.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

El Fideicomiso consolida al Vehículo Intermedio respecto del cual mantiene el Control en las decisiones de la administración, sin embargo, sólo participa en el 99.90% del capital social de dicha subsidiaria, por lo que su participación no controladora en el capital social es del 0.10%. Dicho vehículo fue constituido para complementar las actividades de inversión del Fideicomiso, por lo que se consolida en lugar de medirse a valor razonable como aquellas entidades que se adquieren como una inversión.

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 a 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.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

Ver el rubro de Patrimonio de la sección 105000 Comentarios de la Administración.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Ver el rubro de Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar en la sección 800500 Notas – Lista de notas

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso tiene un compromiso por gastos de Comisión por Administración con Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.), mismos que se pagarán mensualmente y durante la vigencia del Fideicomiso. En lo que va del año, se ha pagado una Contraprestación por Administración de $9,461,605 Pesos.

Los lineamientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso establecen que el Fideicomiso deberá pagar al Administrador dos clases de contraprestación, la primera cuya base es una cantidad anual equivalente al 1.5% del monto base de la Contraprestación por Administración de la Clase A durante el Periodo de Inversión, lo que significa el mayor de (i) el 62.5% del resultado de restar al Monto Máximo de la Emisión la suma del 62.5% de la suma de los gastos de emisión y gastos de asesoría independiente efectivamente erogados, y (ii) el monto efectivo de inversión de la Clase A. Una vez concluido el Periodo de Inversión, la base será el monto efectivamente Invertido.

La segunda clase de contraprestación que el Fideicomiso deberá de pagar al Administrador es por una cantidad anual equivalente al 0.5% sobre el monto efectivamente invertido más los montos reinvertidos compuestos de pagos o liquidaciones de Financiamiento, destinados a la realización de Financiamientos comprometidos o complementarios disminuidos de los pagos o liquidaciones parciales de dichos financiamientos.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Bases de consolidación

(i) Subsidiarias

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 éste.

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 intercompañía 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.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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 éste.

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.

5.

iii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía 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.

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 periodo del presente reporte, 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.

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 NIF 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”.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Las cuentas por pagar por impuestos al 30 de septiembre de 2026 y 2025 se integran de la siguiente manera:

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
IVA por pagar	744,474	744,473
Impuestos retenidos por pagar	14,162	19,040
	758,636	**763,513**

Las cuentas por cobrar por impuestos al 30 de septiembre de 2026 y 2025 se integran de la siguiente manera:

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
IVA a favor	2,035,049	6,606,278
ISR a favor	-	-
Pagos provisionales de ISR	3,174,308	3,174,308
ISR retenido de inversiones	44,338	10,423
	5,253,695	**9,791,009**

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Las cuentas por pagar representan obligaciones presentes asumidas a corto plazo y se registran en el pasivo conforme se devengan.

Las cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2026 se integran como sigue:

Beneficiario	Concepto	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Nexxus Capital S.C.	Préstamo a favor de Vehículo Intermedio	14,784,423	28,528,583
NXX VC I, SAPI de CV (antes Nexxus Capital Strategic I Administrador, S.C.)	Préstamo en efectivo	1,279	1,279
SAT	Iva trasladado no cobrado	576,863	6,892,521
SAT	Impuestos retenidos	14,162	19,040
SAT	IVA por pagar	167,612	167,610
Otros	Diversos	7,121	7,120
KPMG	Precios de transferencia	-	60,596
		15,551,459	**35,676,749**

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Otras cuentas por cobrar	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Deudores Diversos	200,585	194,282
Nexxus Capital, S.C.	34,788,900	30,916,437
	34,989,485	**31,110,719**

Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

El rubro de ingresos se integra por los intereses ganados de las inversiones en reportos respaldados por valores gubernamentales y por los intereses devengados por los préstamos por cobrar. Se registran en resultados conforme se devengan.

Gastos

Ver rubro información a revelar sobre gastos de la sección 800500.

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

Ver rubro información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos en la sección 800500

Activos netos [bloque de texto]

Los activos netos se integran de la siguiente manera al 30 de septiembre de 2026.

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Activo total (a)	1,081,691,039	2,060,941,747
Pasivo total (b)	15,551,459	35,676,749
Activo neto (c) = (a) - (b)	**1,066,139,580**	**2,025,264,998**

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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 éste.

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.

5.

iii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía 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.

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 periodo del presente reporte, 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.

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 NIF 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”.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

A continuación, se muestra un resumen de los Financiamientos otorgados por el Fideicomiso al 30 de septiembre de 2026:

Financiamiento 1

Monto de inversión	MXN$204.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/18
Clase	A	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$0.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	Concluido

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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
265.0	190.2	265.0	4.6	459.9

Financiamiento 3

Monto de inversión	MXN$67.4MM	**Fecha de inversión**	Oct/19
Clase	A	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$120.0MM
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.
- 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.
- El 23 de mayo de 2025 se adjudicó: i) edificio en Av. Insurgentes (colateral del crédito), ii) 11 departamentos en Playa del Carmen y iii) nave industrial en Huichapan, Hidalgo mediante la celebración de una dación en pago. El administrador se encuentra activamente en proceso de venta de los inmuebles.

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
166.3	26.0	46.4	3.7	76.1

Financiamiento 7

Monto de inversión	MXN$400.0MM	**Fecha de inversión**	Ago/20
Clase	A	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26 (deuda)**	MXN$0.0
Clase	A	**Saldo al 3T26 (pref.)**	MXN$0.0
Industria	*Merchant cash advance*	**Plazo restante (deuda)**	Concluido

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%
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
60.1	22.3	60.1	0.5	82.9

Desempeño del capital preferente al 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$158.4 MM
Industria	Telecomunicaciones	**Plazo restante**	18 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
- En abr/25 se pactó un diferimiento del pago de intereses y amortización programada para dicho mes y en jul/25 se volvió a diferir el pago de la amortización programada y parcialmente del pago de intereses. A raíz de ambos diferimientos, se pactó una reestructura completa del crédito, modificando el calendario de pagos a un esquema mensual vs trimestral, acompañada de una mejora sustancial en garantías y mejoras en los retornos del crédito
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Capitalizaciones	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
230.0	35.1	137.4	127.3	5.2	269.9

Financiamiento 12

Monto de inversión	MXN$170.0MM	**Fecha de inversión**	Oct/21
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$0MM
Industria	Arrendamiento	**Plazo restante**	Concluido

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

- o Dic/21: disposición por MXN$30.0MM
- o Ene/22: disposición por MXN$20.0MM
- o Jul/22: disposición por MXN$45.0MM
- o Ago/22: disposición por MXN$25.0MM

- La compañía decidió prepagar el crédito en noviembre de 2025.
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
170.0	57.2	170.0	1.9	229.0

Financiamiento 13

Monto de inversión	MXN$500.0MM	**Fecha de inversión**	Nov/21
Clase	B	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$139.4MM
Industria	Arrendamiento	**Plazo restante**	18 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
250.0	96.0	147.3	2.1	245.3

Financiamiento 15

Monto de inversión	MXN$400.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$175.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	15 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
400.0	195.3	275.0	4.0	474.3

Financiamiento 16

Monto de inversión	MXN$175.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	B	**Saldo al 3T26**	MXN$85.3MM
Industria	Logística	**Plazo restante**	15 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
175.0	89.6	111.6	1.8	203.0

Financiamiento 17

Monto de inversión	MXN$112.8MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	B	**Saldo al 3T26**	MXN$39.6MM
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
- El desarrollador 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.
- En Oct/25, el Administrador alcanzó un acuerdo para la incorporación de un nuevo desarrollador que asumirá la ejecución del proyecto. Como parte de dicha negociación, se acordó la compraventa de la participación del Administrador por un monto total de MXN $50 millones. De este importe, MXN $10 millones fueron pagados a la firma del acuerdo, y el saldo restante se liquidará conforme a un plan de pagos con vencimiento final en marzo de 2027.

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Capitalizaciones	Principal	Comisiones	Total cobrado
112.9	3.0	6.3	26.9	2.9	33.0

Financiamiento 18

Monto de inversión	MXN$330.0MM	**Fecha de inversión**	Sep/23
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$0.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	Concluido

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
- En Oct/25 la compañía amortizó anticipadamente la totalidad del crédito a través de un refinanciamiento bancario con menor costo
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
330.0	122.7	330.0	14.6	467.3

Financiamiento 19

Monto de inversión	MXN$150.0MM	**Fecha de inversión**	Oct/23
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$89.3MM
Industria	Industrial	**Plazo restante**	18 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
150.0	56.1	82.1	1.5	139.8

Financiamiento 20

Monto de inversión	MXN$200.0MM	**Fecha de inversión**	Jun/24
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$140.9 MM
Industria	Inmobiliario	**Plazo restante**	18 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
- Feb/25: se llevó a cabo la tercera disposición por MXN$9.5MM
- Abr/25: se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN$5.1MM

- Jun/25: se llevó a cabo la quinta disposición por MXN$7.2MM
- Jul/25: se llevó a cabo la sexta disposición por MXN$2.0MM
- Jul/25: se llevó a cabo la séptima disposición por MXN$5.2MM
- Sep/25: se llevó a cabo la octava disposición por MXN$6.0MM
- Oct/25: se llevó a cabo la novena disposición por MXN$2.3MM
- Oct/25: se llevó a cabo la décima disposición por MXN$2.5MM
- Nov/25: se llevó a cabo la onceava disposición por MXN$4.5MM
- Dic/25: se llevó a cabo la doceava disposición por MXN$2.8MM
- Ene/26: se llevó a cabo la treceava disposición por MXN$1.7MM y catorceava disposición por MXN$3.4MM
- Mar/26: se llevó a cabo la quinceava disposición por MXN$4.8MM
- Abr/26: se llevó a cabo la decimosexta disposición por MXN$3.6MM
- May/26: se llevó a cabo la decimoséptima disposición por MXN$8.2MM
- Jun/26: se llevó a cabo la decimoctava disposición por MXN$12.0MM
- Sep/26: se llevó a cabo la decimonovena disposición por MXN$10.2MM
- Oct/26: se llevó a cabo la vigésima disposición por MXN$3.6MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
151.1	44.9	0.0	2.2	47.1

Financiamiento 21

Monto de inversión	MXN$275.0MM	**Fecha de inversión**	Jul/24
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$171.9MM
Industria	Broker de seguros	**Plazo restante**	18 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
- Dic/24: se llevó a cabo la segunda disposición por MXN$50.0MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
275.0	70.5	103.1	2.8	176.4

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

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

El Fideicomiso prepara el estado consolidado de flujos de efectivo, de acuerdo con los requerimientos de las NIIF, y lo presenta como parte integrante de sus estados financieros. Este estado suministra información que permite a los usuarios evaluar los cambios en los activos netos del Fideicomiso y su estructura financiera (incluyendo su liquidez y solvencia). El método utilizado para obtener el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del período es mediante el método indirecto.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, en moneda nacional y títulos recibidos en reporto de valores gubernamentales, con vencimientos diarios. Los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para distribuciones [bloque de texto]

Las Distribuciones que se hagan a los Tenedores, por concepto de reembolso de aportaciones iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, se harán según los términos del Contrato de Fideicomiso y se disminuirán de la cuenta de capital contable en el momento del pago.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Los gastos se clasifican en el estado de resultados de acuerdo con su función y se registran conforme se devengan.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

El Fideicomiso no tiene instrumentos financieros que se valúen a valor razonable.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la 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, y cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Las operaciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o lo que, en su caso, convenga el Administrador con los acreditados.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El Fideicomiso por ser de administración, no realiza actividades empresariales con fines de lucro y no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta de conformidad con la legislación fiscal aplicable. El cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad de cada una de las partes, de acuerdo con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso está 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, siendo que de cumplir con los requisitos establecidos por dichas disposiciones y demás normas que resulten aplicables no estaría obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal aplicables a un fideicomiso empresarial en términos de lo establecido por el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, 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 la adquisición, tenencia o disposición de los Certificados Bursátiles) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de cualquier legislación aplicable.

Por lo que respecta a las subsidiarias, 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 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.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Ingresos por Intereses

Los intereses ganados por las inversiones en títulos recibidos en reporto de valores gubernamentales se registran en resultados conforme se devengan.

Gastos por intereses

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

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 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 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 décima primera 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 décima segunda 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 décima tercera 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 décima cuarta Distribución por un monto de $75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 11 de febrero de 2025 se llevó a cabo la décima quinta Distribución por un monto de $110,000,000.00 (ciento diez millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de abril de 2025 se llevó a cabo la décima sexta Distribución por un monto de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de mayo de 2025 se llevó a cabo la décima séptima Distribución por un monto de $35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 1 de julio de 2025 se llevó a cabo la décima octava Distribución por un monto de $35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 31 de julio de 2025 se llevó a cabo la décima novena Distribución por un monto de $44,000,000.00 (cuarenta y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 20 de agosto de 2025 se llevó a cabo la vigésima Distribución por un monto de $40,000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 19 de septiembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima primera Distribución por un monto de $60,000,000.00 (sesenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 16 de octubre de 2025 se llevó a cabo la vigésima segunda Distribución por un monto de $103,900,000.00 (ciento tres millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.).

El 19 de noviembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima tercera Distribución por un monto de $368,144,713.00 (trescientos sesenta y ocho millones ciento cuarenta y cuatro mil setecientos trece Pesos 00/100 M.N.).

El 12 de diciembre de 2025 se llevó a cabo la vigésima cuarta Distribución por un monto de $55,000,000.00 (cincuenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 4 de febrero de 2026 se llevó a cabo la vigésima quinta Distribución por un monto de $120,000,000.00 (Ciento veinte millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 12 de marzo de 2026 se llevó a cabo la vigésima sexta Distribución por un monto de $58,000,000.00 (Cincuenta y ocho millones de Pesos 00/100 M.N.)

El 12 de mayo de 2026 se llevó a cabo la vigésima séptima Distribución por un monto de $119,000,000.00 (ciento diecinueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 25 de junio de 2026 se llevó a cabo la vigésima octava Distribución por un monto de $29,000,000.00 (veintinueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 27 de julio de 2026 se llevó a cabo la vigésima novena Distribución por un monto de $49,000,000.00 (cuarenta y nueve millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 20 de agosto de 2026 se llevó a cabo la trigésima Distribución por un monto de $45,000,000.00 (cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

El 23 de septiembre de 2026 se llevó a cabo la trigésima primera Distribución por un monto de $27,000,000.00 (veintisiete millones de Pesos 00/100 M.N.).

El número de Certificados Bursátiles en circulación al 30 de septiembre de 2026 asciende a 7,165,328 cuyo valor de mercado es $148.78 llegando a un valor total del Patrimonio del Fideicomiso de $1,006,115,810. A continuación, se muestra una tabla con las emisiones de Certificados Bursátiles y distribuciones a la fecha del periodo reportado.

	Fecha	Monto	Monto acumulado	Certificados Bursátiles efectivamente suscritos	Certificados Bursátiles acumulados	Valor nominal promedio ajustado
Emisión Inicial	10-may-18	690,000,000	690,000,000	69,000	69,000	10,000.00
Primera Emisión Subsecuente	21-ago-20	477,965,000	1,167,965,000	95,593	164,593	7,096.08
Segunda Emisión Subsecuente	04-feb-21	279,980,000	1,447,945,000	111,992	276,585	5,235.08
Primera Distribución	08-sep-21	(57,000,000)	1,390,945,000	0	276,585	5,029.00
Tercera Emisión Subsecuente	09-nov-21	642,171,250	2,033,116,250	513,737	790,322	2,572.52
Segunda Distribución	16-dic-21	(69,000,000)	1,964,116,250	0	790,322	2,485.21
Tercera Distribución	24-feb-22	(245,000,000)	1,719,116,250	0	790,322	2,175.21
Cuarta Distribución	24-mar-22	(57,000,000)	1,662,116,250	0	790,322	2,103.09
Quinta Distribución	25-abr-22	(41,000,000)	1,621,116,250	0	790,322	2,051.21
Sexta Distribución	17-may-22	(95,000,000)	1,526,116,250	0	790,322	1,931.01
Séptima Distribución	08-jul-22	(36,000,000)	1,490,116,250	0	790,322	1,885.45
Cuarta Emisión Subsecuente	13-jul-22	68,594,375	1,558,710,625	109,751	900,073	1,731.76
Octava Distribución	13-sep-22	(36,000,000)	1,522,710,625	0	900,073	1,691.76
Quinta Emisión Subsecuente	20-sep-22	123,497,188	1,646,207,813	395,191	1,295,264	1,270.94
Sexta emisión subsecuente	14-dic-22	631,998,594	2,278,206,407	4,044,791	5,340,055	426.63
Séptima emisión subsecuente	07-mar-23	142,599,453	2,420,805,860	1,825,273	7,165,328	337.85
Novena Distribución	7-feb-24	(100,000,000)	2,320,805,860	0	7,165,328	323.89
Décima Distribución	18-jul-24	(300,000,000)	2,020,805,860	0	7,165,328	282.03
Décima primera Distribución	16-ago-24	(325,000,000)	1,695,805,860	0	7,165,328	236.67

Décima segunda Distribución	16-oct-24	(230,000,000)	1,465,805,860	0	7,165,328	204.57
Décima segunda Distribución	29-nov-24	(200,000,000)	1,265,805,860	0	7,165,328	176.66
Décima cuarta Distribución	31-dic-24	(75,000,000)	1,190,805,860	0	7,165,328	166.19
Décima quinta Distribución	11-feb-25	(110,000,000)	1,080,805,860	0	7,165,328	150.84
Décima sexta Distribución	23- abr-25	(85,000,000)	995,805,860	0	7,165,328	138.98
Décima séptima Distribución	23-may-25	(35,000,000)	960,805,860	0	7,165,328	134.09
Décima octava Distribución	1-jul-25	(35,000,000)	925,805,860	0	7,165,328	129.21
Décima novena Distribución	31-jul-25	(44,000,000)	881,805,860	0	7,165,328	123.07
Vigésima	20-ago-25	(40,000,000)	841,805,860	0	7,165,328	117.48
Vigésima primera	19-sep-25	(60,000,000)	781,805,860	0	7,165,328	109.11
Vigésima segunda	16-oct-25	(103,900,000)	677,905,860	0	7,165,328	94.61
Vigésima tercera	19-nov-25	(368,144,713)	309,761,147	0	7,165,328	43.23
Vigésima cuarta	12-dic-25	(55,000,000)	254,761,147	0	7,165,328	35.55
Vigésima quinta	4-feb-26	(120,000,000)	134,761,147	0	7,165,328	18.81
Vigésima sexta	12-mar-26	(58,000,000)	76,761,147	0	7,165,328	10.71
Vigésima séptima	12-may-26	(119,000,000)	(42,238,853)	0	7,165,328	(5.89)
Vigésima octava	25-jun-26	(29,000,000)	(71,238,853)	0	7,165,328	(9.94)
Vigésima novena	27-jul-26	(49,000,000)	(120,238,853)	0	7,165,328	(16.78)
Trigésima	20-ago-26	(45,000,000)	(165,238,853)	0	7,165,328	(23.06)
Trigésima primera	23-sep-23	(27,000,000)	(192,238,853)	0	7,165,328	(26.83)
Total		**(192,238,853)**			**7,165,328**	**(26.83)**

Adicionalmente el 10 de mayo de 2018 el Fideicomitente realizó una Aportación Inicial por $1,000 Pesos.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Política contable para préstamos

A continuación, se muestra un resumen de los Financiamientos otorgados por el Fideicomiso al 30 de septiembre de 2026:

Financiamiento 1

Monto de inversión	MXN$204.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/18
Clase	A	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$0.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	Concluido

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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
265.0	190.2	265.0	4.6	459.9

Financiamiento 3

Monto de inversión	MXN$67.4MM	**Fecha de inversión**	Oct/19
Clase	A	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$120.0MM
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.
- 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.
- El 23 de mayo de 2025 se adjudicó: i) edificio en Av. Insurgentes (colateral del crédito), ii) 11 departamentos en Playa del Carmen y iii) nave industrial en Huichapan, Hidalgo mediante la celebración de una dación en pago. El administrador se encuentra activamente en proceso de venta de los inmuebles.

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
166.3	26.0	46.4	3.7	76.1

Financiamiento 7

Monto de inversión	MXN$400.0MM	**Fecha de inversión**	Ago/20
Clase	A	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26 (deuda)**	MXN$0.0
Clase	A	**Saldo al 3T26 (pref.)**	MXN$0.0
Industria	*Merchant cash advance*	**Plazo restante (deuda)**	Concluido

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%
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
60.1	22.3	60.1	0.5	82.9

Desempeño del capital preferente al 3T26 – 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 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$158.4 MM
Industria	Telecomunicaciones	**Plazo restante**	18 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
- En abr/25 se pactó un diferimiento del pago de intereses y amortización programada para dicho mes y en jul/25 se volvió a diferir el pago de la amortización programada y parcialmente del pago de intereses. A raíz de ambos diferimientos, se pactó una reestructura completa del crédito, modificando el calendario de pagos a un esquema mensual vs trimestral, acompañada de una mejora sustancial en garantías y mejoras en los retornos del crédito
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Capitalizaciones	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
230.0	35.1	137.4	127.3	5.2	269.9

Financiamiento 12

Monto de inversión	MXN$170.0MM	**Fecha de inversión**	Oct/21
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$0MM
Industria	Arrendamiento	**Plazo restante**	Concluido

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
- La compañía decidió prepagar el crédito en noviembre de 2025.
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
170.0	57.2	170.0	1.9	229.0

Financiamiento 13

Monto de inversión	MXN$500.0MM	**Fecha de inversión**	Nov/21
Clase	B	**Saldo al 3T26**	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 3T26 – 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 3T26**	MXN$139.4MM

Industria	Arrendamiento	**Plazo restante**	18 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
250.0	96.0	147.3	2.1	245.3

Financiamiento 15

Monto de inversión	MXN$400.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$175.0MM
Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	15 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
400.0	195.3	275.0	4.0	474.3

Financiamiento 16

Monto de inversión	MXN$175.0MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	B	**Saldo al 3T26**	MXN$85.3MM
Industria	Logística	**Plazo restante**	15 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
175.0	89.6	111.6	1.8	203.0

Financiamiento 17

Monto de inversión	MXN$112.8MM	**Fecha de inversión**	Dic/22
Clase	B	**Saldo al 3T26**	MXN$39.6MM
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
- El desarrollador 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.
- En Oct/25, el Administrador alcanzó un acuerdo para la incorporación de un nuevo desarrollador que asumirá la ejecución del proyecto. Como parte de dicha negociación, se acordó la compraventa de la participación del Administrador por un monto total de MXN $50 millones. De este importe, MXN $10 millones fueron pagados a la firma del acuerdo, y el saldo restante se liquidará conforme a un plan de pagos con vencimiento final en marzo de 2027.

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Capitalizaciones	Principal	Comisiones	Total cobrado
112.9	3.0	6.3	26.9	2.9	33.0

Financiamiento 18

Monto de inversión	MXN$330.0MM	**Fecha de inversión**	Sep/23
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$0.0MM

Industria	Inmobiliario/Urbanización	**Plazo restante**	Concluido

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
- En Oct/25 la compañía amortizó anticipadamente la totalidad del crédito a través de un refinanciamiento bancario con menor costo
- 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
330.0	122.7	330.0	14.6	467.3

Financiamiento 19

Monto de inversión	MXN$150.0MM	**Fecha de inversión**	Oct/23
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$89.3MM
Industria	Industrial	**Plazo restante**	18 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 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
150.0	56.1	82.1	1.5	139.8

Financiamiento 20

Monto de inversión	MXN$200.0MM	**Fecha de inversión**	Jun/24
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$140.9 MM
Industria	Inmobiliario	**Plazo restante**	18 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
- Feb/25: se llevó a cabo la tercera disposición por MXN$9.5MM
- Abr/25: se llevó a cabo la cuarta disposición por MXN$5.1MM
- Jun/25: se llevó a cabo la quinta disposición por MXN$7.2MM
- Jul/25: se llevó a cabo la sexta disposición por MXN$2.0MM
- Jul/25: se llevó a cabo la séptima disposición por MXN$5.2MM
- Sep/25: se llevó a cabo la octava disposición por MXN$6.0MM
- Oct/25: se llevó a cabo la novena disposición por MXN$2.3MM
- Oct/25: se llevó a cabo la décima disposición por MXN$2.5MM
- Nov/25: se llevó a cabo la onceava disposición por MXN$4.5MM
- Dic/25: se llevó a cabo la doceava disposición por MXN$2.8MM
- Ene/26: se llevó a cabo la treceava disposición por MXN$1.7MM y catorceava disposición por MXN$3.4MM
- Mar/26: se llevó a cabo la quinceava disposición por MXN$4.8MM
- Abr/26: se llevó a cabo la decimosexta disposición por MXN$3.6MM
- May/26: se llevó a cabo la decimoséptima disposición por MXN$8.2MM
- Jun/26: se llevó a cabo la decimoctava disposición por MXN$12.0MM
- Sep/26: se llevó a cabo la decimonovena disposición por MXN$10.2MM
- Oct/26: se llevó a cabo la vigésima disposición por MXN$3.6MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado
151.1	44.9	0.0	2.2	47.1

Financiamiento 21

Monto de inversión	MXN$275.0MM	**Fecha de inversión**	Jul/24
Clase	A	**Saldo al 3T26**	MXN$171.9MM
Industria	Broker de seguros	**Plazo restante**	18 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
- Dic/24: se llevó a cabo la segunda disposición por MXN$50.0MM
- A la fecha del presente reporte, la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales

Desempeño del crédito al 3T26 – saldos pagados por concepto (MXN$MM)

Invertido	Intereses	Principal	Comisiones	Total cobrado

275.0	70.5	103.1	2.8	176.4

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
-

El Administrador se encuentra activamente analizando oportunidades de Financiamiento.

El monto remanente después de haber fondeado la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y realizado los pagos relacionados a Contraprestación por Administración y Gastos de Mantenimiento, se ha invertido en Inversiones Permitidas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, según se refleja en los estados financieros.

Política contable para cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar representan derechos a corto plazo y se registran en el activo cuando se devengan.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Al preparar los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, la administración ha realizado 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 en el que la estimación es revisada y cualquier periodo subsecuente.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Bases de consolidación

(i) Subsidiarias

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 éste.

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.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Las cuentas por pagar representan obligaciones presentes asumidas a corto plazo y se registran en el pasivo cuando se devengan.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar representan derechos a corto plazo y se registran en el activo cunado se devengan.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos[bloque de texto]

El rubro de ingresos se integra por los intereses ganados de las inversiones en reportos respaldados por valores gubernamentales y por los intereses devengados de los préstamos por cobrar. Se registran en resultados conforme se devengan.

Los gastos se clasifican en el estado de resultados de acuerdo con su función y se registran conforme se devengan.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso tiene un compromiso por gastos de Comisión por Administración con Nexxus Capital, S.C. (antes Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V.), mismos que se pagarán mensualmente y durante la vigencia del Fideicomiso. En lo que va del año, se ha pagado una Contraprestación por Administración de $5,850,468 Pesos.

Los lineamientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso establecen que el Fideicomiso deberá pagar al Administrador dos clases de contraprestación, la primera cuya base es una cantidad anual equivalente al 1.5% del monto base de la Contraprestación por Administración de la Clase A durante el Periodo de Inversión, lo que significa el mayor de (i) el 62.5% del resultado de restar al Monto Máximo de la Emisión la suma del 62.5% de la suma de los gastos de emisión y gastos de asesoría independiente efectivamente erogados, y (ii) el monto efectivo de inversión de la Clase A. Una vez concluido el Periodo de Inversión, la base será el monto efectivamente Invertido.

La segunda clase de contraprestación que el Fideicomiso deberá de pagar al Administrador es por una cantidad anual equivalente al 0.5% sobre el monto efectivamente invertido más los montos reinvertidos compuestos de pagos o liquidaciones de Financiamiento, destinados a la realización de Financiamientos comprometidos o complementarios disminuidos de los pagos o liquidaciones parciales de dichos financiamientos.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Se optó por llenar el anexo 800500, por ese motivo no se llena este anexo.