Fideicomiso Irrevocable de Emisión
de Certificados Bursátiles número CIB/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria)

Estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los auditores independientes

Al comité técnico y a los Fideicomisarios.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número F/2218 (CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218 CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el Fideicomiso), que comprenden los estados separados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y de flujos de efectivo por los años terminado en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamentos de la opinión.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas que se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoria.

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Informe de los auditores independientes

Al comité técnico y a los Fideicomisarios.	Como se trató la cuestión en nuestra auditoría.
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número F/2218 (CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):	Nuestros procedimientos en esta área incluyeron entre otros: 1. Obtuvimos un entendimiento de las sociedades de proyectos, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, que incluye la participación de valuadores externos. 2. Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo. 3. Con la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión a través de la determinación de un valor estimado con un cálculo alterno, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles. 4. Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos no observables significativos que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información.

La Administración es responsable por la otra información La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos.

El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta. Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de incorrección material, debida a fraude o error.
En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidad de los auditores en la auditoria de los estados financieros separados.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión 'Seguridad razonable' es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

— Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión. falsificación. omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

— Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

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

— Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoria obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

— Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados. incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

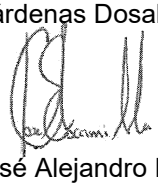
— Planeamos y ejecutamos la auditoria del fideicomiso para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades empresariales dentro del fideicomiso como base para formar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión de auditoria realizado a los efectos de la auditoria del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las medidas tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoria de los estados financieros separados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoria. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se deberá comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. José Alejandro Escamilla Elizalde.

Ciudad de México a 21 de mayo de 2025

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de Pesos)

Activo	**Notas**		**2024**	**2023**	**Pasivo y activos netos atribuibles a los fideicomisarios**	**Notas**		**2023**	**2022**
					Pasivo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 7(b)	$	640	439	Cuenta por pagar al administrador de desempeño	6 y 7(b)	$	4,774	5,177
Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	5(a) y 7 (b)		1,648,673	2,747,665	Total de pasivo			4,774	5,177
Gastos pagados por anticipado			244	-					
					Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	8(b)		1,644,783	2,742,927
		$	1,649,557	2,748,104			$	1,649,557	2,748,104

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	Notas		2024	2023
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	5	$	(1,038,992)	(168,800)
Intereses a favor			23	23
Total de ingresos			(1,038,969)	(168,777)
Gastos de administración:				
Gastos de administración, principalmente honorarios del administrador			(59,111)	(62,225)
(Pérdida) utilidad cambiaria			(64)	11
Total de gastos de administración			(59,175)	(62,214)
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		$	(1,098,144)	(230,991)

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

	Aportación inicial	Aumento o disminucines en activos netos atribuibles a los fideicomisos	Activos netos atribuibles a los fideicomisos
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2022	$ 3,342,221	(368,303)	2,973,918
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	-	(230,991)	(230,991)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	3,342,221	(599,294)	2,742,927
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		(1,098,144)	(1,098,144)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 3,342,221	(1,697,438)	1,644,783

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

		2024	2023
Actividades de operación:			
Disminución en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	$	(1,098,144)	(230,991)
Ajustes por:			
Intrereses ganandos		(23)	(23)
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		1,038,992	168,800
		(59,175)	(62,214)
Aumento (disminución) en:			
Inversiones en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados		60,000	80,771
Pagos anticipados		(244)	-
Intereses cobrados		23	23
Cuentas por pagar principalmente por comisiones de administración		(403)	(18,704)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		201	(124)
Incremento (disminución) neto(a) de efectivo y equivalentes de efectivo		201	(124)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		439	563
Al fin del período	$	640	439

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de Pesos)

(1) Actividad del Fideicomiso, estructura y eventos sobresalientes-.

Actividad principal

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218 (el Fideicomiso) es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218 con fecha de 15 de abril de 2015 y constituido bajo las leyes mexicanas, con una duración indefinida, pero sin que exceda del máximo legal de acuerdo a lo previsto en el artículo 394 de la LGTOC, y se extinguirá por causas previstas en los artículos 392 y 392 Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC). El Fideicomiso tiene su domicilio en Arcos Bosques, Paseo de Tamarindos 90, Torre II. Piso 31; CP. 015120, Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

El Fideicomiso no tiene personal propio, la institución fiduciaria es CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, la cual se encarga de realizar la totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso. El Comité Técnico es el órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.

El Fideicomitente es Prana Capital, S. A. P. I. de C. V. y los Fideicomisarios en primer lugar son cada uno de los tenedores de los CB ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada, los cuales tendrán derecho a recibir distribuciones en forma proporcional a su tenencia, de acuerdo a los términos del contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso es administrado por Prana Capital, S. A. P. I. de C. V., quien tiene dentro de sus responsabilidades proveer el plan de negocios para realizar las inversiones del Fideicomiso, y que consiste básicamente en la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar los proyectos inmobiliarios por cuenta del Fideicomiso. En las actividades del Administrador, no están considerados los derechos de dominio sobre los inmuebles, ni los derechos corporativos de dichos inmuebles a través de cualquier instrumento legal. Dichos derechos son ejercidos por el Comité Técnico, representando a los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios (“CBF” o “CBs”).

A la fecha, los activos del Fideicomiso están constituidos por los recursos netos de la emisión y sus rendimientos, así como las aportaciones al patrimonio de Prana Capital, S. A. P. I. de C. V., (Compañía subsidiaria) (“Prana Capital”) y la consecuente participación en el patrimonio de los vehículos subsidiarios que contienen los terrenos adquiridos y costos de desarrollo. Estas aportaciones son registradas como parte de las inversiones en el rubro de Inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados, en el estado de posición financiera.

a) Mediante llamadas de capital I y II celebradas el 29 de abril de 2015 y el 09 de julio de 2015, se aprobaron emisiones por la cantidad de $762,540,400, los cuales fueron pagados el 04 de mayo de 2015 y el 21 de agosto de 2015

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de Pesos)

1)	Con fecha 09 de julio de 2015 se llevó a cabo la primera llamada de capital, con la emisión de 6,900,960 CKDs, con valor nominal de $100 pesos cada uno, El monto de la llamada de capital fue por $112,620,000 (ciento doce millones seiscientos veinte mil pesos) para la serie A y de $577,476,000 (quinientos setenta y siete millones cuatrocientos setenta y seis mil pesos) para la serie B.	$	690,096
2)	Con fecha 09 de julio de 2015 se llevó a cabo la primera llamada de capital, con la emisión de 724,444 CKDs, con valor nominal de $100 pesos cada uno, El monto máximo de la llamada de capital fue por un monto de $5,000,000 (cinco millones de pesos) para la serie A y de $67,444,400 (sesenta y siete millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil 400/pesos) para la serie B.		72,444
		$	**762,540**

Los certificasos Bursatiles se identifican con las siguientes Claves de Pizarra:

PRANACK 15 para la serie A y PRANACK 15-2, para la serie B.

El total de los cetificados Bursatiles, se dividen de la siguiente manera por Serie:

- 1,126,200 (un millón ciento veinte seis mil doscientos) Certificados para la serie A
- 5,774,760 (cinco millones setecientos setenta y cuatro mil setecientos sesenta) Certificados para la serie B

b) Mediante Llamadas de Capital I, II y III celebradas el 13 de junio de 2017, el 14 de septiembre de 2017 y el 18 de diciembre de 2017, se aprobaron nuevas emisiones por la cantidad de $2,579,681,000 (dos mil quinientos setenta y nueve millones, seiscientos ochenta y un mil pesos), los cuales fueron pagados el 13 de junio de 2017, el 14 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2017 respectivamente, la integración de estas aportaciones se detalla en la hoja siguiente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de Pesos)

1)	Con fecha 13 de junio de 2017 se llevó a cabo la primera Llamada de Capital, con la emisión de 13,362,195 CBF, con valor nominal de $50 pesos cada uno, El monto de la Llamada de Capital fue de $668,109,750 (seiscientos sesenta y ocho millones ciento nueve mil 750/pesos) para la serie B. Esta Llamada de Capital fue aprobada mediante la Primera y la Segunda Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso celebradas el 14 de septiembre de 2017 y el 5 de abril de 2017, respectivamente.	$	668,110
2)	Con fecha 14 de septiembre del 2017 se llevó a cabo la segunda Llamada adicional de capital, con la emisión 46,799,994 CBF con valor nominal de $25 pesos cada uno, El monto de la Llamada de Capital fue de $1,169,999,850 (un mil ciento sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil 850/pesos) para la serie B. Esta Llamada de Capital fue aprobada mediante la sesión de Comité Técnico del Fideicomiso del 26 de julio de 2017.		1,170,000
3)	Con fecha 18 de diciembre del mismo año se llevó a cabo la tercera Llamada de Capital, con la emisión de 59,325,712 CBF con valor nominal de $12.5 pesos cada uno, El monto de la llamada de capital fue de $741,571,400 (setecientos cuarenta y un millones quinientos setenta y un mil 400/pesos) para la serie B. Esta Llamada de Capital fue aprobada mediante la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso celebrada el 26 de julio de 2017 y mediante instrucción del Administrador al Fiduciario de fecha 22 de noviembre de 2017.		741,571
		$	**2,579,681**

c) Las aportaciones mencionadas en el párrafo anterior tuvieron como finalidad realizar inversiones en los siguientes proyectos, misma que se refleja de la siguiente manera durante el 2024 y 2023:

1. Accesgas - A través de Accesgas S. A. P. I de C. V. y Pranagas, S. A. P. I de C. V.
2. ENCO - A través de Combustibles Ecológicos Mexicanos S. A. de C. V.
3. Prana Power - A través de Prana Power S. A. P. I. de C. V., Consorcio Alaia, Pilba Generación y Tampico-Proteus.
4. EBC - A través Energía para Bebidas Carbonatadas, S. A. P. I. de C. V.

El Fideicomiso es administrado por Prana Capital, S. A. P. I. de C. V. El Fideicomiso no tiene personal propio, la institución fiduciaria es CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, la cual se encarga de realizar la totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso. El Comité Técnico es el órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de Pesos)

Estructura

Son partes del fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Prana Capital, S. A. P. I. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada.
Fiduciario:	CI Banco, S. A., Instituto de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Administrador:	Prana Capital, S. A. P. I. de C. V.

El Fideicomitente ha constituido al Fideicomiso 2218 con el fin principal de emitir los certificados bursátiles y llevar a cabo la oferta pública de los mismos, realizar Inversiones Permitidas de conformidad con las políticas de Inversión (según términos definidos en el Contrato del Fideicomiso), realizar la adquisición de activos que comprendan el Patrimonio del fideicomiso y administrar y distribuir los recursos que se obtengan de la emisión de Certificados Bursátiles.

Los Fideicomisarios en Primer Lugar son cada uno de los Tenedores de los CB ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada, los cuales tendrán derecho a recibir distribuciones en forma proporcional a su tenencia, de acuerdo con los términos del contrato de Fideicomiso.

El Administrador tiene dentro de sus responsabilidades proveer el plan de negocios para realizar las inversiones del Fideicomiso, y que consiste básicamente en la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar los proyectos inmobiliarios por cuenta del Fideicomiso. En las actividades del Administrador, no están considerados los derechos de dominio sobre los inmuebles, ni los derechos corporativos de dichos inmuebles a través de cualquier instrumento legal. Dichos derechos son ejercidos por el Comité Técnico, representando a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“Certificados”).

Evento sobresaliente

Durante el mes de marzo del 2023, mediante el convenio de terminación anticipada del contrato No. AGRO-010/16, Pro-Agroindustria, S. A. de C. V. solicitó la cancelación del contrato de servicios de mantenimiento integral y operación de un sistema de transporte por ductos de bióxido de carbono, en el que se estipula la indemnización del proyecto antes mencionado. El impacto en la disminución del valor del proyecto será durante los meses subsecuentes a la firma del contrato y pago de la indemnización antes mencionada.

(2) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de Pesos)

b) Bases de medición y preparación

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos y de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

I. Costo histórico.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

II. Valor razonable.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

— Nivel 1 Precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
— Nivel 2 Datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

— Nivel 3 Datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en moneda de informe, pesos mexicanos, moneda nacional de México y que es igual a la moneda funcional del Fideicomiso.

d) Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estados financieros separados, la administración del Fideicomiso ha realizado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos de activos y pasivos, Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de Pesos)

Las estimaciones y los supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular.

Juicios esenciales al aplicar las políticas contables – Se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 5), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados.

i. ***Clasificación activos netos o patrimonio -*** Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las IFRS. El vencimiento de los CBF impone una obligación de pago. IFRS provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios que son: obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son entre otras: se entregará un número variable de acciones, con base en el valor razonable de las mismas en la fecha de su emisión, establece condiciones contractuales específicas de entregar efectivo y la existencia de un plazo definido, en este caso la vigencia del fideicomiso emisor, y ha determinado que la clasificación apropiada de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivo, representa la realidad económica de la emisión de los CBF, los cuales se muestran en el estado de situación financiera separado.

ii. ***Clasificación del Fideicomiso como entidad de inversión -*** Como se menciona en la Nota 3(e) clasificación del fideicomiso, la administración del Fideicomiso ha evaluado y calificado al Fideicomiso como una entidad de inversión, conforme a la IFRS 10 “Estados financieros consolidados” y ha determinado que el Fideicomiso califica como tal; por lo tanto, la inversión en acciones en sociedades de proyectos no se consolida y se valúa a activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (FVTPL, por sus siglas en inglés)..

iii. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones -*** A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valores razonables - Algunas Normas Internacionales de Información Financieras (IFRS o NIIF) requieren y permiten a las entidades a medir y revelar el valor razonable de los activos, pasivos y sus instrumentos de capital. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación. Cuando el precio por un elemento no sea observable en el mercado, el Fideicomiso estima un valor razonable mediante algunas técnicas de valuación. El Fideicomiso revela los valores razonables de las inversiones en subsidiarias, propiedades destinadas al arrendamiento y algunos instrumentos financieros como se muestra en Nota 5.

(Continúa)

e) Presentación del estado de resultados separado

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y se denomina “Estado de resultados separado”, debido a que durante el ejercicio y el ejercicio inmediato anterior que se presenta para efectos comparativos, el Fideicomiso no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

f) Presentación del estado de flujo de efectivo separado

El Fideicomiso presenta su estado de flujos separado de efectivo utilizando el método indirecto.

g) Negocio en Marcha

Los estados financieros separados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros separados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso:

Nuevos requerimientos actuales—

Las siguientes normas e interpretaciones aplican por primera vez a los periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2024:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1°. de enero de 2024	• Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Convenios – Enmiendas a la NIC 1
1º. de enero de 2024	• Acuerdos de Financiación de Proveedores – Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7.

El Fideicomiso presenta su informe anual bajo las Normas Internacionales de Información sobre Sostenibilidad (NIIF) por primera vez para el ejercicio anual que finaliza el 31 de diciembre de 2024. Ha aplicado las siguientes normas para el ejercicio anual que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIIF S1 Requerimientos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad.
- NIIF S2 Información a revelar relacionada con el clima.

Al 31 de diciembre de 2024, el ISSB no ha emitido otras Normas NIIF de Información sobre Sostenibilidad. Las Normas NIIF de Información sobre Sostenibilidad ofrecen exenciones transitorias para el primer ejercicio anual en el que una entidad las aplica. El Fideicomiso ha aplicado las siguientes exenciones transitorias.

(Continúa)

- Exención del requisito de divulgar información comparativa en el primer período de presentación de informes anuales.
- Exención de la obligación de emitir el informe de sostenibilidad simultáneamente con los estados financieros, que se emitieron el 30 de abril de 2025.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

Al 1 de agosto de 2024, se emitieron las siguientes normas e interpretaciones, pero no son obligatorias para los periodos anuales que terminan al 31 de diciembre de 2024.

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1°. de enero de 2025	• Falta de Intercambiabilidad – Modificaciones a la NIC 21
1º. de enero de 2026	• Modificaciones a la Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros – Modificaciones a las NIIF 9 y a las NIIF 7
1º. de enero de 2026	• Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Modificaciones a: NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7
1° de enero de 2027	• Presentación y revelación de información financiera NIIF 18

No se espera que la adopción de las normas mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros separados del Fideicomiso en períodos futuros.

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, monedas extranjeras y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros separados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado de financiamiento.

(b) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable.

Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

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

(Continúa)

— El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y

Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

ii. Clasificación y medición subsecuente

El reconocimiento posterior de los activos financieros depende de la categoría en la que se clasifiquen. Se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' (AFS, por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Otros activos financieros comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo como se menciona en la nota 4.

(c) Activos financieros a FVTPL-

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL. Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si, i) se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un período corto; o ii) en su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o iii) es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura. Los activos financieros a FVTPL se integran principalmente por las inversiones que el fideicomiso mantiene en sus subsidiarias y son los que se muestran en la nota 5.

(d) Consolidación de sociedades de proyectos-

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, "Estados financieros Consolidados", la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

(Continúa)

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2024 y 2023	Actividad principal
Pranack Controladora, S. A. P. I. de C. V.	95%	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.

Pranack Controladora, S. A. P. I. de C. V. a su vez tiene los porcentajes que se muestran en la hoja siguiente de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados” antes mencionadas.

Subsidiaria	2024 y 2023	Actividad principal
Combustibles Ecológicos Mexicanos, S. A. de C. V.	99%	Suministro y comercialización de gas natural.
A Cuadrada CO2 (antes CO2 Pipeline Servicies)	99%	Tenedora de acciones y Mantenimiento de Carbonoducto respectivamente.
Prana Power, S. A. P. I. de C. V.	99%	Comercializadora de paneles solares y tenedora de acciones.
Accesgas, S. A. P. I. de C. V.	99%	Suministro y comercialización de gas natural.
Energía para Bebidas Carbonatadas	99%	Cogeneración de energía eléctrica, hielo y vapor.
Pranagas S. A. P. I. de C. V.	99%	Tenedora de acciones
Tampico Proteus	99%	Generación de energía a través de la luz solar y prestación de servicios.

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras.

(e) Clasificación como activos netos o patrimonio-

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable, y ha determinado que la clasificación de activos netos representa la realidad económica de la emisión de los Certificados los cuales se muestran en el estado separado de situación financiera.

El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

El Fideicomiso clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL).

(Continúa)

Las Distribuciones del Fideicomiso al amparo de los Certificados Bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

Cualesquiera distribuciones bajo los Certificados Bursátiles se efectuarán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos y Distribuciones del Fideicomiso al amparo de los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, de los Intermediarios Colocadores o cualquiera de sus Afiliadas, de realizar dichos pagos y Distribuciones del Fideicomiso con patrimonio propio respecto de los Certificados Bursátiles.

(f) Comisión anual del administrador-

Las cuentas por pagar por comisiones de administración se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación a su administrador, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

Las obligaciones por comisiones de administración provienen del contrato del Fideicomiso, en el cual se establece que, como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente al 1.5% anual más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión; al término del Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre $20,000 anuales más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente y al 1.5% anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente.

La comisión anual por administración es reconocida como un pasivo, dado que es un pasivo que representa una obligación contractual, para entregar efectivo u otro activo financiero al Administrador durante la vigencia del contrato del CKD que puede ser significativa.

(g) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por la utilidad de inversiones realizada se reconocen cuando se vende la inversión y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión y la utilidad y pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en acciones de las sociedades promovidas. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos. Los intereses se reconocen conforme se devengan.

(h) Contingencias-

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

(Continúa)

(i) Gasto de emisión-

La entidad incurre en diversos tipos de costos cuando emite o adquiere sus instrumentos de patrimonio propio. Esos costos pueden incluir entre otros: los de registro y otras cuotas cobradas por los reguladores o supervisores, los importes pagados a los asesores legales, contadores y otros asesores profesionales, los costos de impresión y los derechos o impuestos del timbre relacionados, etc. Los costos de las transacciones de patrimonio se contabilizarán como una disminución del importe del mismo en la medida en que sean costos incrementales directamente atribuibles a la transacción de patrimonio, que se habrían evitado si ésta no se hubiera llevado a cabo.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Para propósitos de los estados separados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero son clasificados como riesgo bajo, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado separado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera.

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como se muestra a continuación:

		2024	2023
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	$	198	188
Inversiones en valores		442	251
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$**	**640**	**439**

(5) Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados-

El valor razonable de las inversiones en las sociedades de proyectos principalmente está representado por sus propiedades de inversión que están en operación y/o desarrollo que generarán ingresos y flujos de efectivo futuros para el Fideicomiso. En adición a dichas propiedades de inversión, las sociedades de proyectos cuentan con otros activos y pasivos para su operación normal y cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables. Por lo anterior el valor razonable de la inversión en las sociedades de proyectos se ha considerado tomando en cuenta la totalidad de activos y pasivos de cada sociedad.

Los activos financieros se expresan a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por los valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultados.

a. El valor razonable de los activos financieros califícales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendió a $1,648,673 y $2,747,665; respectivamente los cuales se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de Pesos)

		2024	2023
Saldos al 1º. de enero	$	2,747,665	2,997,236
Bajas		(60,000)	(80,771)
Pérdida en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		(1,038,992)	(168,800)
Saldos al 31 de diciembre	$	**1,648,673**	**2,747,665**

Todos los proyectos que posee Artha y a su vez el Fideicomiso a través de sus subsidiarias se conserva bajo los intereses de dominio absoluto.

b. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Los detalles de proyectos de inversión del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2024 y 2023 se muestran a continuación respectivamente:

Subsidiaria		2024	2023	Actividad principal
		Valor a costo		
Pranack Controladora (1)	$	80,382	76,112	Proyecto de inversión de valor en plataforma de Energía
A Cuadrada CO2 (antes CO2 Pipeline Servicies)		(435)	(453)	Tenedora de acciones (A cuadrada CO2) y rehabilitación, mantenimiento integral y operación de carbonoductos que transportarán CO2 Veracruz entre el Complejo Petroquímico Cosoleacaque y el complejo Pajaritos (CO2 Pipeline Services).
		79,947	75,659	
		Valor razonable Nivel 3		
Combustibles Ecológicos Mexicanos, S. A. de C. V.	$	1,039,459	1,590,015	Estación de combustible para equipo móviles.
Accesgas, S. A. P. I. de C. V.		418,922	411,285	Suministro y comercialización de gas natural.
Tampico Proteus (2)		60,635	566,411	Generación de energía a través de la luz solar y prestación de servicios.
Prana Power, S. A. P. I. de C. V.		49,710	96,559	Comercializadora de paneles solares y tenedora de acciones.
Energía para Bebidas Carbonatadas		-	7,736	Cogeneración de energía eléctrica, hielo y vapor.
		1,568,726	2,672,006	
Saldo al 31 de diciembre	**$**	**1,648,673**	**2,747,665**	

(Continúa)

(1) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada en la nota 4, principalmente es efectivo.

(2) Los proyectos se encuentran todavía en fase de inversión por lo que todavía no son operativos y no aplican para el cálculo del valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2024, la perdida por deterioro del proyecto denominado Tampico-Proteus, surge por la pérdida en el valor del contrato que se tiene con los actuales clientes y la falta de puesta en marcha del proyecto, el cual se encuentra dentro del contrato legado, debido a que la Empresa determinó una reducción de las proyecciones de los flujos de efectivo futuros estimados por el impacto en las variables de factor de planta, pago por potencia, asi como el cambio en la regulación por venta de energía, dado que el activo pasará de vender la energía con base en un PPA con ASUR a comercializar la energía de acuerdo con el esquema de participación para generadores privados.

Al 31 de diciembre de 2024, el deterioro está integrado como se muestra a continuación:

		2024
Deterioro Propiedades, instalaciones y Equipos	**$**	598,271

El valor razonable de los proyectos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI – Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3.

La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

c. Para las inversiones en acciones en sociedades de proyectos mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, mercado y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se ve adelante.

En la siguiente página se muestra información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3.

(Continúa)

Proyectos	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Ecológicos Mexicanos, S. A. de C. V.	Enfoque de Mercado (Comparables públicos)	Los valores que se utilizan son "Comparables Públicos de Mercado" sobre empresas globales en el sector de gas natural en donde se identifica el valor conforme los valores de EBITDA de 6.8 y 8.55, en 2024 y 2023, respectivamente.	Un ligero aumento en los valores de EBITDA daría lugar a un aumento en su valor razonable, y viceversa.
CO2 Pipeline Services - Carbonoducto	Enfoque de flujos de efectivo descontados	La tasa de descuento utilizada en los flujos de efectivo descontados de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue de 0.00%, en 2024 y 2023, respectivamente.	Una ligera disminución en la tasa de descuento utilizada daría lugar a un aumento en su valor razonable, y viceversa.
Accegas, S. A. P. I. de C. V.	Enfoque de flujos de efectivo descontados	La tasa de descuento utilizada en los flujos de efectivo descontados de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue de 14.4% y 14,70%, en 2024 y 2023, respectivamente.	Una ligera disminución en la tasa de descuento utilizada daría lugar a un aumento en su valor razonable, y viceversa.
Prana Power, S. A. P. I D. de C. V.	Enfoque de flujos de efectivo descontados	La tasa de descuento utilizada en los flujos de efectivo descontados de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue de 14.5 % y 9.02%, en 2024 y 2023, respectivamente.	Una ligera disminución en la tasa de descuento utilizada daría lugar a un aumento en su valor razonable, y viceversa.

(6) Cuenta por pagar al administrador de desempeño-

La contabilización relativa a la obligación por desempeño es un juicio crítico y se determina en función a la participación hipotética de los beneficios esperados por el Administrador, teniendo en cuenta el monto invertido del Fideicomiso, el retorno preferente, contra el monto de los ingresos de desinversión por cobrar o por disponer conforme el valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se determinó que no existe comisión por desempeño.

(7) Instrumentos financieros-

a) ***Políticas contables significativas -*** Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la nota 2 y 3.

(Continúa)

b) ***Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos -*** Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	Nivel	2024	2023
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo		$ 640	439
Inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	3	1,648,673	2,747,665

	Nivel	2024	2023
Pasivos financieros			
Proveedores	3	4,774	5,177

c) ***Administración del riesgo de crédito -*** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para el Fideicomiso. En el caso del Fideicomiso, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, El Fideicomiso tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

d) ***Administración del riesgo de liquidez -*** La Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

En caso de disolución del Fideicomiso, la Administración liquidará todos los negocios y propiedades de inversión, y pagará y distribuirá los activos (incluyendo los cobros de las ventas de dichas inversiones). Primero se pagará a los fideicomisarios y después a los inversionistas o con inversionistas conforme a la cascada de pagos establecida en el contrato de Fideicomiso. Por lo tanto, los fideicomisarios y más aún los co-inversionistas están expuestos al riesgo de liquidación del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y buscaría en todo caso líneas de crédito para capital de trabajo. Adicionalmente, el Fideicomiso controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

(Continúa)

e) ***Riesgo de exposición a mercado-*** Condiciones económicas desfavorables podrían limitar acceso a los mercados de capitales o de deuda. Una disminución en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que el Fideicomiso obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que el Fideicomiso proporcione una garantía colateral.

(8) Activos atribuibles a los fideicomisarios-

a. Los activos netos corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles realizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como sigue:

	Número de certificados	Importe
Aportaciones:		
Serie A	1,176,200	117,620
Serie B	125,937,105	3,224,601
	127,113,305	**3,342,221**

b. El total del patrimonio del Fideicomiso asciende a:

		2024	2023
Total de patrimonio al 31 de diciembre de 2024	$	1,644,783	2,742,927

c. El 29 de abril de 2015, Prana Capital, S. A. P. I. de C. V. (“Prana Capital”) colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) certificados bursátiles fiduciarios (“CBF” o “CBs”) para el Fideicomiso de la Serie “A” y serie “B” con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025. Por lo anterior el Fideicomiso al ser un vehículo de inversión del capital privado llevó a cabo con esta fecha la primera emisión de certificados bursátiles al portador sin valor nominal con un precio de colocación de $100.00 pesos cada uno, denominados “Certificados de Capital de Desarrollo” con clave de Pizarra PRANACK 15 y PRANACK 15-2. El monto total de la oferta inicial fue por un monto de $112,620 para la Serie A y $577,476 para la serie B, con fecha de vencimiento del 28 de abril de 2025. Adicionalmente el 9 de julio de 2017 se realizó una oferta pública primaria para la serie “A” y serie “B” de $72,444. El importe total de estas emisiones ascendió a $762,540.

El monto máximo de la emisión para la serie A fue por un monto de $117,620 y $3,224,601 para la serie B, el total asciende a $3,342,222. Los gastos de emisión sin IVA ascendieron a $64,409 los cuales fueron registrados disminuyendo los activos netos al 31 de diciembre de 2015.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número CIB/2218
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de Pesos)

d. Los activos netos corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de las emisiones de certificados bursátiles realizadas el 13 de junio de 2017, el 14 de septiembre de 2018 y el 18 de diciembre del mismo año (nota 1).

e. Los CBF que se emiten en cumplimiento del Fideicomiso tienen las siguientes características: Son valores no amortizables que confieren a sus tenedores el derecho a i) una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso valor residual de los bienes o derechos que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, y iii) distribuciones del Fideicomiso solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones.

f. Los excedentes de los activos netos atribuibles a los tenedores que sean determinados durante la operación del Fideicomiso serán entregados por el Fiduciario emisor al Fideicomitente, siempre y cuando sean cubiertos los gastos de operación del fideicomiso, los intereses y el principal de los CBs.

g. Las distribuciones del fideicomiso y los pagos al amparo de los certificados bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos obligaciones e indemnizaciones.

Activos netos - Los activos netos (patrimonio desde la perspectiva legal) del Fideicomiso se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) los títulos representativos de las aportaciones y el patrimonio de las sociedades promovidas que el fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iii) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a través de las Sociedades promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con el contrato de Fideicomiso, (iv) flujos, (v) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas de Fideicomiso, (vi) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso, (viii) y todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios frutos productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Pago de distribuciones del Fideicomiso – De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. CIB/2218, los pagos a los Tenedores se realizarán (i) en cualquier fecha de pago de distribuciones del Fideicomiso, misma que podrá ser semestralmente según lo determine el Administrador; (ii) por la actualización de un evento de sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato; o (iii) en la Fecha de vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación de patrimonio del Fideicomiso.

(Continúa)

Los que pagos deban hacerse a los tenedores de los certificados bursátiles de conformidad con el Fideicomiso se realizarán por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador) con cargo al patrimonio del Fideicomiso, realizará el pago en la cuenta de Indeval señale.

Las cantidades pagadas a los tenedores se pagaron en la proporción que corresponda a cada tenedor, considerando el número de certificados de que sea titular, en relación con la totalidad de los certificados en circulación en la fecha de su registro.

(9) Compromisos y contingencias-

Como se describe en la nota 3(g), durante la vigencia del contrato el administrador recibirá una contraprestación por administrar las inversiones sujetas a la colocación, así como del mantenimiento del fideicomiso emisor.

(10) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso no está sujeto al ISR. El Fideicomiso es un fondo de inversión constituido principalmente pero no exclusivo con fondos para el retiro (AFORES), las cuales están reguladas en los artículos 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables, de conformidad con la ley actual del ISR, los fondos de pensiones están exentos del ISR cuando sus ingresos provienen de rentas con cuotas fijas y de cuotas por mantenimiento.

Derivado de lo anterior el Fideicomiso se encuentra exento de impuestos a la utilidad; sin embargo, las subsidiarias calcularán los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos conforme las leyes de ISR. Consecuentemente PRANACK15 e inversionistas con controladores deben acumular o deducir a sus ingresos la utilidad o pérdida fiscal que les corresponda y pagarán en forma individual el impuesto del ejercicio (ISR), acreditando proporcionalmente los pagos provisionales efectuados; los fideicomisarios serán responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deban hacer a través del fiduciario.

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2024 y 2023 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

(11) Autorización-

El, 15 de mayo de 2025 por el Ing. Rafael Diaz, Director de Finanzas autorizó la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.