

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual: Anexo N Bis 2

Oferta pública restringida: No

Tipo de instrumento: Fideicomisos

Emisora extranjera: No

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social: No aplica.

En su caso, detallar la dependencia parcial o total: No

Número de fideicomiso:

CIB2218

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. CIB/2218 (el “Contrato” y/o el “Contrato de Fideicomiso”) celebrado el 15 de abril del 2015 entre Prana Capital, S.A.P.I de C.V. como Administrador y Fideicomitente (el “Administrador” o “Fideicomitente”) y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario (el “Fiduciario”); con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común original, sustituido por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el “Representante Común”) el cual comenzó sus funciones a partir de la firma del convenio de sustitución del representante común de fecha del 14 de diciembre de 2020 y Artha Capital, S. de R.L., de C.V., como coinversionista (el “Coinversionista”).

La CNBV mediante oficio No.153/5260/2015 de fecha 22 de abril de 2015 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública de las mismas.

La CNBV mediante oficio No.153/5408/2015 de fecha 17 de junio de 2015 autorizó una ampliación de la emisión inicial en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública de las mismas.

Denominación de la institución fiduciaria:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Fideicomitente:

Prana Capital, S.A.P.I de C.V.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores (según dicho término se define más adelante).

Fideicomisarios en segundo lugar:

No aplica

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V.

Clave de cotización:

PRANACK

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

La Oferta Pública a través de la Emisión Inicial se llevó a cabo el día que se indica en el Anexo "A" del Contrato de Fideicomiso (la "Fecha de Emisión Inicial"). El Colocador terminó la Emisión Inicial en la BMV antes de las 15:00 horas de la Fecha de Emisión Inicial.

Asimismo, los CKDs Serie B correspondientes a cada Emisión Subsecuente se emitieron de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión.

Las Partes acordaron que el Colocador llevó a cabo la operación de registro (cruce) de los CKDs en la BMV, según corresponde a la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial que se indica en el Anexo "A" del Contrato de Fideicomiso y llevó a cabo la liquidación en la Fecha de Liquidación Inicial.

Las Partes acordaron que el Colocador llevará a cabo la operación de registro (cruce) de los CKDs en la BMV, según corresponda a la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial que se indica en el Anexo "A" del Contrato y llevará a cabo la liquidación en la Fecha de Liquidación Inicial.

Los recursos obtenidos de la Emisión serán administrados por Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. para que a través de los Vehículos de Inversión se realicen Inversiones en México, para originar Proyectos de acuerdo a las finalidades del presente fondo, con el objetivo de (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en Proyectos de infraestructura, incluyendo Inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (joint Ventures), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas,

reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompra de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sector industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en Proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratara a Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas Inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones.

La Sociedad Controladora deberá destinar los recursos recibidos al Vehículo de Inversión que corresponda. A su vez, los Vehículos destinaran los recursos recibidos a las Inversiones para realizar cada Proyecto.

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

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles. Sólo se harán Distribuciones del Fideicomiso en la medida en que existan recursos disponibles para ello dentro del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, los intermediarios colocadores, así como sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario, de las distribuciones que, en su caso, llegue a hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en términos del Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno a reclamar el pago de dichas cantidades al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común, al Fiduciario Emisor, a los intermediarios colocadores, ni a sus respectivas subsidiarias o Afiliadas. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en dicha fecha.

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

Cada Certificado Bursátil, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Dividendos o Rendimientos, según sea el caso, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título correspondiente a cada Serie y el Contrato de Fideicomiso. El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.4 Políticas generales de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores de este reporte anual.

Subordinación de los títulos, en su caso:

Al 31 de diciembre de 2024, no se tiene conocimiento de subordinación de Títulos con base al Contrato de Fideicomiso.

Lugar y forma de pago:

Todas las Distribuciones del Fideicomiso en Efectivo a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el “Representante Común”) el cual comenzó sus funciones a partir de la firma del convenio de sustitución del representante común de fecha del 14 de diciembre de 2020.

Depositario:

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

Régimen fiscal:

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAPs), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso. A la fecha del Prospecto, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles correspondientes a dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, las cuales resultarán aplicables al Tenedor de Certificados Bursátiles según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral con fines no lucrativos residente en México, una persona física residente en México o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para FICAPs establecidas en los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles efectuarán la retención del impuesto sobre la renta que en su caso corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.

En su caso, dictamen valuatorio:

Al 31 de diciembre de 2024 se cuenta con una Valuación de los bienes de Fideicomiso CIB/2218 PRANACK 15, 15-2 por parte de una Valuadora Independiente como sigue:



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2024

Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente de la Serie A del Fideicomiso CIB/2218 (Clave de pizarra PRANACK15)

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- El 29 de abril de 2015, PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto máximo de MXN 118 mm para la Serie "A" y MXN 3,225 mm para la Serie "B", con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025
 - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos industriales, de energía y proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 49.212263
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 49.212263

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios
 Nota: Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 49.21 (cuarenta y nueve 21/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	1,648,672,554.00
Valor ajustado	1,648,672,554.00

Patrimonio ¹	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	49.212263	1,176,200	57,883,464.00
Valor ajustado	49.212263	1,176,200	57,883,464.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 49.212263**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 49.212263**

Balance Pro-forma ajustado^{4,5}

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	198,406.00	F Obligaciones en operaciones de busafización	3,277,812,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	441,801.00	F Proveedores	4,774,266.00
A Inversiones permanentes	1,648,672,554.00		
F Gastos pagados por anticipado	244,285.00		
		Capital controlador	(1,633,029,220.00)
Total activos	1,649,557,046.00	Total Pasivo y patrimonio	1,649,557,046.00

Sensibilización de valuación⁶

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,648,672,554.00	49,212,263	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,771,962,959.71	52,901,139	+7.50%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,533,294,496.86	45,760,126	-7.01%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	2,039,709,877.26	60,912,186	+23.77%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	1,317,615,882.29	39,306,974	-20.13%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ⁷	Patrimonio ⁸
Trimestre actual	2024.Q4	1,176,200	49,212,263	57,883,464.00
Trimestre Previo 1	2024.Q3	1,176,200	70,986,279	83,494,061.00
Trimestre Previo 2	2024.Q2	1,176,200	74,484,269	87,608,397.00
Trimestre Previo 3	2024.Q1	1,176,200	80,196,634	94,327,281.00

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁴ El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

⁶ El total del Patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de busafización y el capital controlador, la participación de la Serie A en el total del Patrimonio es de 3.52%

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/2218 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T2017			
AccesGas	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
4T2017			
ENCO	Proyecto de Gas Natural ubicado en la Ciudad de México	N.A.	Enfoque de mercado
2T2018			
Tampico/Proteus	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
Prana Power	Proyecto de energía ubicado en la ciudad de México	N.A.	Enfoque de ingresos

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> ■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucren activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables ■ La valuación se basa en precios de mercado observables ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> ■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> ■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos líquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito privado y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apeándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apearse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P., determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
 - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
 - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
 - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, sí sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 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 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio	
Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuator:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace 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 de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

— "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al 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 valorar 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 de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora 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."

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida Fideicomiso CIB/2218 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPs")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— "Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pomenorizada de la sesión que corresponda"

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del American Society of Appraisers. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones Accredited Senior Appraiser ("ASA") y Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors ("MRICS")
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del American Society of Appraisers, la acreditación MRICS del Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS"), y la certificación Chartered Alternative Investment Analyst ("CAIA")
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"), 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2024

Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso CIB/2218 (Clave de pizarra PRANACK15-2)

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- El 29 de abril de 2015, PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto máximo de MXN 118 mm para la Serie "A" y MXN 3,225 mm para la Serie "B", con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025
 - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos industriales, de energía y proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	MXN 12.600729
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 12.600729

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

² Obedece al criterio de FR3 de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

Nota: Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 12.60 (doce 60/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	1,648,672,554.00
Valor ajustado	1,648,672,554.00

Patrimonio ^{1A}	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	12.600729	125,937,105	1,586,899,316.00
Valor ajustado	12.600729	125,937,105	1,586,899,316.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 12.600729**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 12.600729**

Balance Pro-forma ajustado^{4A}

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	198,406.00	F Obligaciones en operaciones de busafiliación	3,277,812,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	441,801.00	F Proveedores	4,774,266.00
A Inversiones permanentes	1,648,672,554.00		
F Gastos pagados por anticipado	244,285.00		
		Capital controlador	(1,633,029,220.00)
Total activos	1,649,557,046.00	Total Pasivo y patrimonio	1,649,557,046.00

Sensibilización de valuación⁵

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,648,672,554.00	12,600,729	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,771,962,959.71	13,545,260	+7.50%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,533,294,496.86	11,716,814	-7.01%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	2,039,709,877.26	15,596,477	+23.77%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	1,317,615,882.29	10,064,494	-20.13%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ⁶	Patrimonio ⁵
Trimestre actual	2024.Q4	125,937,105	12,600,729	1,586,899,316.00
Trimestre Previo 1	2024.Q3	125,937,105	18,175,934	2,289,024,534.00
Trimestre Previo 2	2024.Q2	125,937,105	19,071,589	2,401,820,765.00
Trimestre Previo 3	2024.Q1	125,937,105	20,534,232	2,586,021,791.00

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁴ El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de +/- 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de +/- 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de +/- 5% y 15% directamente al valor del activo

⁶ El total del Patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de busafiliación y el capital controlador, la participación de la Serie B en el total del Patrimonio es de 96.48%

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/2218 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T2017			
AccesGas	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
4T2017			
ENCO	Proyecto de Gas Natural ubicado en la Ciudad de México	N.A.	Enfoque de mercado
2T2018			
Tampico/Proteus	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
Prana Power	Proyecto de energía ubicado en la ciudad de México	N.A.	Enfoque de ingresos

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables La valuación se basa en precios de mercado observables El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito privado y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P., determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
 - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
 - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
 - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, sí sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 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 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio	
Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuator:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace 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 de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:
 - "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al 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 ininterumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar 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 de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora 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."
- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:
 - La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
 - La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterumpida Fideicomiso CIB/2218 desde el año 2015
 - 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
 - Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
 - 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
 - Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPs")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— "Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda"

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del American Society of Appraisers. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones Accredited Senior Appraiser ("ASA") y Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors ("MRICS")
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del American Society of Appraisers, la acreditación MRICS del Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS"), y la certificación Chartered Alternative Investment Analyst ("CAIA")
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"), 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

Serie [Eje]	serie	serie2
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Certificados Bursátiles de Desarrollo	Certificados Bursátiles de Desarrollo
Serie	15	15-2
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	PRANACK	PRANACK
Monto total	117,620,000	3,224,601,400
Número de valores	1,176,200	125,937,105
Valor nominal	0	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V
Plazo	3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.	3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
Fecha de vencimiento	2025-04-28	2025-04-28
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Dos series	Dos series
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera	Segunda
Observaciones	El monto total se encuentra expresado en M.N.	El monto total se encuentra expresado en M.N.

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Periodo que se presenta:

1 de enero al 31 de diciembre de 2024

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general.....	32
Glosario de términos y definiciones:.....	32
Resumen ejecutivo:.....	48
Factores de riesgo:.....	71
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	71
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	72
Destino de los fondos, en su caso:	72
Documentos de carácter público:.....	73
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	74
Patrimonio del fideicomiso:	74
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	74
Contratos y acuerdos:.....	78
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	95
Valuación:	97
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	118
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	118
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	119
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	120
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	120
Actividad Principal:	120
Canales de distribución:	121
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	121
Principales clientes:.....	122
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	122

Recursos humanos:	122
Desempeño ambiental:	123
Información de mercado:	124
Estructura corporativa:	124
Descripción de los principales activos:	126
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	126
Acciones representativas del capital social:	126
Dividendos:	127
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	127
Administradores y tenedores de los certificados:	127
Estatutos sociales y otros convenios:	135
Audidores externos de la fideicomitente:	138
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	142
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	143
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	143
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:	147
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	147
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	148
Resultados de la operación del fideicomiso:	149
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	149
Control Interno del fideicomiso:	152
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	154
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	154
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	155
Resultados de la operación de la fideicomitente:	158

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....	159
Control interno de la fideicomitente:	159
[432000-NBIS2] Anexos	162

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos que se utilizan en este Reporte Anual con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, así como los que se definan en el cuerpo del mismo, tendrán los significados siguientes o los que se les asignen en los Documentos de la Operación y de este Reporte Anual, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos.

“Acciones Adicionales Sociedad Controladora”: Significa cualesquiera Acciones Serie A o Acciones Serie B, según sea el caso, representativas del capital social de la Sociedad Controladora que los Accionistas de la Sociedad Controladora reciban o de las que sea titular como consecuencia de (i) aumento del capital de la Sociedad Controladora por cualquier motivo; (ii) división (split) de las Acciones Sociedad Controladora; (iii) reestructuración, subdivisión de capitales, fusión o escisión de la Sociedad Controladora; y/o (iv) cualquier otra circunstancia prevista en este Contrato y/o que ocurra en términos de las leyes y regulación aplicable.

“Acciones Serie A”: Significan las Acciones Serie A, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto pleno y otorgarán aquellos derechos corporativos y económicos que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los Títulos accionarios que las amparen, que sean suscritas y pagadas por el Coinversionista.

“Acciones Serie B”: Significan las acciones Serie B, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto limitado, que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y para beneficio del Fideicomiso.

“Acciones Sociedad Controladora”: Significan conjuntamente las Acciones Serie A, las Acciones Serie B y las Acciones Adicionales Sociedad Controladora.

“Accionistas de la Sociedad Controladora” significan cada uno de (i) el Fiduciario; y (ii) el Coinversionista.

“Acta de Emisión”: significa el instrumento de fecha 22 de abril de 2015 por medio del cual se emiten los Certificados Serie B de conformidad con las disposiciones aplicables, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo.

“Administrador”: Significa Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., actuando en su carácter de Administrador conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.

“Aportaciones a la Sociedad Controladora”: significan conjuntamente las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista.

“Aportaciones del Coinversionista”: Significan las aportaciones que haga Artha Capital, S. de R.L. de C.V. en su carácter de Coinversionista, de acuerdo a lo establecido en el presente Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

“Aportaciones del Fideicomiso”: significan las aportaciones que haga el Fiduciario, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador y conforme a la mecánica establecida en el Fideicomiso para tal efecto, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

“Aportación Inicial del Fideicomitente”. Significa la cantidad de \$1,000.00 (un mil Pesos 00/100 M.N.) que el Fideicomitente aportó para la constitución del Fideicomiso.

“Asamblea de Tenedores”: Significa la reunión de Tenedores Serie A y Tenedores Serie B en términos de la LMV y de la LGTOC.

“Auditor Externo”: Significa el despacho de contadores independientes (en el entendido que el requisito de independencia deberá de evaluarse respecto del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador) que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso. El Auditor Externo inicialmente será PricewaterhouseCoopers, S.C., y posteriormente podrá ser cualquiera que designe el Comité Técnico de entre aquellos despachos de contadores independientes listados en el Anexo I del Contrato de Fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en el inciso (h) de la Cláusula 14.1.11 del Contrato de Fideicomiso.

“Autoridad Gubernamental”: Significa cualquiera de las siguientes: (i) el Gobierno Federal de México, cualquier Gobierno estatal o municipal de México, o cualquier subdivisión de los mismos, (ii) cualquier secretaría, subsecretaría, o unidad de la administración pública centralizada federal, estatal o municipal de

México, cualquier organismo público desconcentrado federal, estatal o municipal de México, cualquier organismo público descentralizado federal, estatal o municipal de México y cualquier Fideicomiso público o empresa de participación estatal mayoritaria de carácter federal, estatal o municipal de México, (iii) cualquier tribunal de naturaleza judicial o administrativa de México, (iv) el poder legislativo federal de México o los poderes legislativos estatales de cada entidad federativa de México, o (v) respecto de cualquier Persona, cualquier panel arbitral o cualquier otro órgano con funciones similares de autoridad cuya jurisdicción sea voluntariamente aceptada por dicha Persona o de alguna otra manera esté sujeta a la misma.

“BMV” o “Bolsa”: Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Certificados” o “Certificados Bursátiles”: Significa, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B que sean emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y al Acta de Emisión, según sea el caso.

“Certificados Bursátiles Serie A”: significan los títulos de crédito emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV. Los Certificados Bursátiles Serie A no están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.

“Certificados Bursátiles Serie B”: Significan los Títulos de crédito que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso y al Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, en el entendido que la definición incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 64 Bis 2 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

“Circular Única”: Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.

“CNBV”: Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Coinversión”: Significa las cantidades que tendrá la obligación de invertir el Coinversionista de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, las cuales serán equivalentes al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora.

“Coinversionista”: significa Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como sujeto obligado bajo el Contrato de Coinversión y la Cláusula 11.9 del Fideicomiso.

“Colocación”. significa la venta y colocación de los Certificados, a través de la BMV, en los términos señalados en los Títulos, el Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.

“Comisión Anual del Administrador”: tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.1 del Fideicomiso.

“Comité de Inversiones”. tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19 del Fideicomiso.

“Comité Técnico”: Significa el órgano creado bajo el Contrato de Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

“Compromiso”: tiene el significado que se le atribuye en la sección 1.13 del título Serie B.

“Compromiso Restante de los Tenedores Serie B”: Significa, en cualquier fecha de determinación, la diferencia entre el Monto Máximo de la Serie B y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores Serie B al Fideicomiso en virtud de la suscripción de Certificados Bursátiles Serie B en la Emisión Inicial y/o en Emisiones Subsecuentes.

“Contrato de Administración”: Significa el Contrato que celebren el Administrador y la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario y el Coinversionista.

“Contrato de Coinversión”: Significa el Contrato de Coinversión a celebrarse en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso entre el Administrador, el Fiduciario y el Coinversionista, conforme al cual este último llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista.

“Contrato de Fideicomiso o Fideicomiso”: significa el Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y sus respectivos anexos, celebrado por el Fideicomitente y el Fiduciario con fecha 15 de abril de 2015, identificado con el número CIB/2218, tal y como sea modificado de tiempo en tiempo.

"Costos de Proyectos Cancelados" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.6 del Fideicomiso.

"Cuenta de Distribuciones" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.4 del Fideicomiso.

"Cuenta de Reserva para Gastos" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.2 del Fideicomiso.

"Cuentas de Inversiones" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.3 del Fideicomiso.

"**Cuentas del Fideicomiso**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1 del Fideicomiso.

"**Cuentas Generales**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.1 del Fideicomiso.

"**Desinversión**": Significa, respecto de cualquier Inversión o Proyecto, (i) la venta o enajenación de dicho Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas o cualquier otra forma de liquidación, (ii) la venta o enajenación de las acciones, partes sociales o derechos Fideicomisarios, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, y/o (iv) cualquier otra Desinversión de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos, ya sea que se aprueben por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

"**Día Hábil**": Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las Instituciones de Crédito abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

"**Distribuciones de la Sociedad Controladora**": Significa el pago de Dividendos y Rendimientos, según corresponda.

"**Distribuciones del Fideicomiso**": Significa el pago de Efectivo Distribuible a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

"**Dividendos**": Significan las cantidades que la Sociedad Controladora distribuirá de tiempo en tiempo a sus accionistas, una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolso, reducción de capital, pago de Dividendos o por cualquier otro medio de distribución.

"**Efectivo**": Significa durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.

"**Efectivo Distribuible**": Significa respecto de cada Fecha de Cálculo, en su caso, una vez realizada la deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones.

"**Efectivo Excedente**": tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.11 del Fideicomiso.

"**Emisión**": significa la emisión de los Certificados Serie A y los Certificados Serie B, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes, de conformidad con el Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables.

“Emisión Inicial”: Significa la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie A y la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie B (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B), por el Fiduciario al amparo del Fideicomiso y, respecto a los Certificados Serie B, al amparo del Fideicomiso y el Acta de Emisión, incluyendo la suscripción de los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial, o bien, en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial, previo a la fecha en que se realice la primer Emisión Subsecuente.

“Emisión Subsecuente”: Significa cada una de las actualizaciones de la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie B que se realicen en términos del Fideicomiso y el Acta de Emisión, conforme a la cual se adicionarán Certificados Bursátiles Serie B a los Certificados Bursátiles Serie B en circulación en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, respecto de las Llamadas de Capital que se aprueben en términos del Fideicomiso y del Acta de Emisión, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, sumadas con la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B, serán hasta por el Monto Máximo de la Serie B. Las Emisiones Subsecuentes solo podrán realizarse durante el Periodo de Inversión, o en cualquier Extensión del Periodo de Inversión, salvo en los casos previstos en el Fideicomiso.

“EMISNET”: Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

“Equipo Ejecutivo del Administrador”: significa el equipo de personas señalado en el Fideicomiso, o las personas que los sustituyan de tiempo en tiempo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Evento de Sustitución”: Significa cualquiera de los siguientes supuestos:

- (a) que el Administrador o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente;
- (b) que el Administrador actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración;
- (c) que el Administrador incumpla con sus obligaciones significativas contempladas en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración de manera que afecten adversamente a los Tenedores;
- (d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;
- (e) que el Administrador o cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador realicen actividades de competencia directa o indirectamente a través de sociedades filiales, fondos o cualquier otro medio con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, salvo lo expresamente permitido de conformidad con la Cláusula 11.1.2 del Fideicomiso;

(f) que el Coinversionista incumpla con la obligación de llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista o que incumpla con la obligación de mantener dichas aportaciones en los términos del Fideicomiso;

(g) que el Equipo Ejecutivo del Administrador deje de tener Control sobre el Coinversionista o el Administrador;

(h) que alguno de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador fallezca o sufra alguna incapacidad por un plazo mayor a 90 días o permanente que le impida realizar sus labores y el Comité Técnico no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna persona aceptable a la mayoría de los miembros del Comité Técnico no designados por el Administrador para realizar dichas funciones;

(i) que en el Periodo de Inversión o Periodo de Desinversión, Carlos Gutiérrez Andreassen y/o Germán Ahumada Alduncin dejen de formar parte del Equipo Ejecutivo del Administrador por voluntad propia o por causas distintas a las de fuerza mayor, y la Asamblea de Tenedores no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna persona aceptable a los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados en circulación de entre las personas propuestas por el Administrador; y

(j) que dejen de formar parte del equipo del Administrador cualesquiera 2 (dos) de las 3 (tres) siguientes personas, sin que los Miembros Independientes del Comité Técnico autoricen o acepten la propuesta del Administrador respecto de las personas que las sustituirán: (1) Juan Carlos Sotomayor Salinas, (2) Eduardo Postlethwaite Valle, y (3) Rafael Díaz Guerrero.

En el caso que se actualice un Evento de Sustitución, la Asamblea de Tenedores podrá resolver, en su caso, sobre la remoción y sustitución del Administrador.

“Extensión del Periodo de Inversión”: Significa la ampliación del Periodo de Inversión por un máximo de 1 (un) año, según sea autorizada por el Comité de Inversiones y por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Cálculo”: Significa la fecha que ocurra el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, en la que el Fiduciario realizará el cálculo del monto a pagar a cada uno de los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Emisión Inicial”: significa el 29 de abril de 2015.

“Fecha de Emisión Subsecuente”: significa la fecha en que se realice una Emisión Subsecuente.

“Fecha de Exderecho”: Significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábil antes de cada Fecha de Registro.

“Fecha de Liquidación Subsecuente”: Significa la Fecha, establecida como tal en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, en que el precio de Colocación de los Certificados Bursátiles emitidos conforme a una Emisión Subsecuente correspondiente sea liquidado y pagado al Fiduciario a través de los sistemas de Indeval.

“Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora”: Significa la fecha en que la Sociedad Controladora pague los Rendimientos y Dividendos a sus accionistas.

“Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso”: significa 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cálculo en la que el Fideicomiso debe pagar a los Tenedores el Efectivo Distribuible, misma que podrá ocurrir de manera semestral o con la periodicidad que determine el Administrador, previamente y por escrito de conformidad con los términos de los Títulos y el Fideicomiso. El Fiduciario deberá notificar al Representante Común y a los Tenedores, a más tardar con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre el importe a través del EMISNET.

“Fecha de Registro”: Significa la fecha que sea 3 (tres) Días Hábiles identificada antes de cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso y antes de cada fecha en que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores Serie B que sean titulares de Certificados Bursátiles Serie B y, por lo tanto (i) recibirán una distribución al amparo de los Certificados Bursátiles Serie B, o (ii) tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.

“Fecha de Vencimiento”: Significa el 28 de abril de 2025.

“Fecha Límite de Suscripción”: Significa el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en que se vaya a llevar a cabo una Emisión Subsecuente.

“FICAPs” significa los fideicomisos de inversión en capital de riesgo.

“Fideicomisos de Proyecto”: Significa los Fideicomisos que en su caso constituya la Sociedad Controladora previa instrucción por escrito del Administrador para la realización de los Proyectos.

“Fideicomitente”: Significa Prana Capital, S.A.P.I. de C.V.

“Fiduciario”: significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso conforme al título Serie B y lo establecido en el Fideicomiso.

“Fondo Paralelo”: tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.13 del Fideicomiso.

“Gastos”: Significan conjuntamente los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

“Gastos de Emisión y Colocación”: Significan todos y cada uno de los Gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso: (i) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario y del Representante Común, (ii) el pago de los derechos y cuotas que deban ser cubiertos a la CNBV y a la BMV, por el estudio y trámite de la solicitud de registro y listado, así como por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y el Valuador Independiente, en su caso, (v) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores externos que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión, (vi) los honorarios y Gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con algún Contrato de Colocación (incluyendo Gastos legales), (vii) los Gastos incurridos por el Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los Gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, Gastos de viaje, Gastos y costos de impresión, (viii) Gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados Bursátiles, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de Inversión”: Significa respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos los Gastos, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) los Gastos relacionados con el desarrollo, construcción, operación, mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y Gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, así como las comisiones pagaderas a terceros por la búsqueda y obtención de Terrenos; (ii) Gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador y/o la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la originación, evaluación, adquisición, desarrollo, construcción, venta, arrendamiento, intercambio, financiamiento, comercialización o cobertura de dicha Inversión; (iii) Gastos del Administrador, del Fiduciario o de la Sociedad Controladora derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y Gastos derivados de los Seguros relacionados con dichas Inversiones; (iv) cualesquiera Gastos y costos derivados de los avalúos de los Inmuebles, incluyendo, sin limitación, los honorarios del Valuador Independiente relacionados con cualquier Inversión, Desinversión o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; (v) las primas de seguro y demás pagos relacionados con la contratación de los Seguros Contra Daños; y (vi) Gastos de cualquier naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en

relación con lo anterior. Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Coinversión.

“Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso”: Significa todas las comisiones, honorarios, Gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de la Emisión con las excepciones que en su caso se prevean en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, (i) los honorarios del Fiduciario (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los Gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; (ii) los honorarios del Representante Común (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los Gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación de los que sea parte; (iii) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador; (iv) los Gastos directos y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquéllos derivados de cualquier publicación relacionada; (v) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario, el Representante Común o el Fideicomitente en relación con cualquier modificación, o renuncia a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación del que sean parte, incluyendo los honorarios pagaderos a sus respectivos asesores; (vi) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de los honorarios, derechos, Gastos y otros pagos necesarios para constituir los Vehículos de Inversión, (vii) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto del Administrador o su Personal, incluyendo al Comité de Inversiones, (viii) las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto de los miembros del Comité Técnico, (ix) cualquier gasto, costo u honorario en el que se incurra para efectos de sustituir al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, (x) cualesquiera Gastos, costos u honorarios en que se incurran para efecto de dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; y (xi) cualesquier otros Gastos y honorarios relacionados con o incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios y del Valuador Independiente, que el Fiduciario pagará (previas instrucciones que reciba por escrito) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

“Gobierno Federal”: Significa el Gobierno Federal de México.

“Grupo Empresarial”: Significa el conjunto de Personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el Control de dichas Personas morales.

“Indeval”: Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“Inmuebles”: Significa cualquier bien raíz ubicado en México o cualquier otro bien que sea considerado como un inmueble conforme a las leyes de México.

“Instituciones de Crédito”: Significa una sociedad anónima constituida conforme a las leyes mexicanas con autorización para prestar el servicio de banca y crédito con acreditada solvencia, prestigio y con experiencia reconocida internacionalmente.

“Inversiones” significa las Inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso en acciones, partes sociales o el financiamiento de sociedades mexicanas, ya sea directa o indirectamente, para uno o más de los fines siguientes: (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en Proyectos de infraestructura, incluyendo Inversiones en Terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, Inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (joint ventures), escisiones, Inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en Proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados.

“Inversiones de Seguimiento”: Significa cualquier Inversión adicional por parte del Fiduciario respecto de una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador.

“Inversiones Permitidas: tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso.

“Inversionista Aprobado”: Significa (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de Seguros y fianzas, (iv) una casa de Bolsa, (v) una sociedad de inversión que, y cualquier otra Persona, cuya deuda se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV.

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

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

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

"**LIC**": Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"**Límites de Apalancamiento**": Significa los límites a los que estará sujeto el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en relación con la contratación de deuda, conforme a lo establecido en la Cláusula 11.12 del Contrato del Fideicomiso.

"**Lineamientos de Inversión**": Significan las características establecidas por el Administrador que deberán cumplir los Proyectos e Inversiones a efecto de ser seleccionados y presentados como oportunidades de inversión ante el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

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

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

"**Llamada de Capital**": Significa la solicitud que realice el Fiduciario por medio de EMISNET y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y el Acta de Emisión, a efecto de que cada Tenedor Serie B que sea titular de Certificados Bursátiles Serie B a la Fecha de Registro correspondiente, ofrezca suscribir y pagar los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente de conformidad con su Compromiso respectivo.

"**LMV**": Significa la Ley del Mercado de Valores.

"**México**": Significa los Estados Unidos Mexicanos.

"**Monto Colocado Serie A**" significa el monto bruto de los recursos que se obtenga de la Colocación y venta de los Certificados Serie A en la Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial.

"**Monto de la Emisión Inicial**": Significa (i) la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial respecto a la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles Serie B, la cual no será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B, más (ii) el Monto Colocado Serie A.

"**Monto Invertible**": significa el Monto Total de la Emisión más los rendimientos generados por Inversiones Permitidas, más, en su caso, cualesquiera cantidades recibidas como contraprestación por Ventas

Estratégicas, menos (i) los Gastos de Emisión y Colocación, (ii) la Reserva para Gastos, (iii) la Reserva para Gastos de Asesoría, y (iv) el monto de los Certificados Serie B que se ofrezcan en una Emisión Subsecuente que no sean suscritos y pagados a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente.

“Monto Invertible por Proyecto”: tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.10 del Fideicomiso.

“Monto Máximo de la Emisión”: Significa la suma del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial previo a la primer Emisión Subsecuente.

“Monto Máximo de la Serie B”: significa \$6,887,380,000.00 M.N. (Seis mil ochocientos ochenta y siete millones trescientos ochenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional); en el entendido que el Monto Máximo de la Serie B será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

“Monto Total de la Emisión”: Significa el producto bruto que se obtenga con motivo de la Colocación de los Certificados Bursátiles, incluyendo el recibido en virtud de la Emisión Inicial y el efectivamente recibido, en su caso, en virtud de las Emisiones Subsecuentes.

“Niveles de Autorización de Proyectos”: tiene el significado que se le atribuye en la sección 1. 7 del título Serie B.

“Patrimonio del Fideicomiso”: tiene el significado que se le atribuye en la sección Primera del título Serie B.

“Periodo de Desinversión”: Significa el periodo que inicia con la terminación del Periodo de Inversión, y en su caso, de la Extensión del Periodo de Inversión.

“Periodo de Inversión”: Significa el periodo de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial que el Fideicomiso tendrá para invertir la totalidad del Monto Invertible a través de las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen a Inversiones. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Persona”: Significa cualquier Persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, Fideicomiso, entidad corporativa, o una Persona física o moral en su carácter de Fiduciario, ejecutor, Administrador u otro representante legal, Autoridad Gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza.

"Personas Relacionadas" significa, con respecto al Administrador o al Fideicomitente y respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, las personas que se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

- (a) las personas que controlen o tengan influencia significativa en el Administrador o el Fideicomitente o en una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que el Administrador o el Fideicomitente pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio;
- (b) las personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) sobre el Administrador o el Fideicomitente o sobre una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador o el Fideicomitente;
- (c) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) y (b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios;
- (d) las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador o el Fideicomitente; o
- (e) las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa en términos de lo establecido en la LMV.

“Peso”, “Pesos” o “\$”: Significa la moneda de curso legal en México.

“Porcentaje de Coinversión”: Significa para el Coinversionista, el 5% (cinco por ciento), y para el Fiduciario, el 95% (noventa y cinco por ciento) de la suma de las Aportaciones requeridas para llevar a cabo cada uno de los Proyectos.

“Porcentaje de Participación”: Significa, indistintamente, el Porcentaje de Participación A y el Porcentaje de Participación B, respecto del cual participarán los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B, respectivamente, en las Inversiones y en los Gastos.

“Porcentaje de Participación A”: significa el porcentaje que representa el monto invertido por los Tenedores Serie A respecto del Monto Máximo de la Emisión, calculado a la Fecha de Emisión Inicial, a la fecha de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial que implique una nueva oferta pública, o bien, a la fecha de la última Emisión Subsecuente, según corresponda.

“Porcentaje de Participación B”: Significa el porcentaje que resulte de restar 1 menos el Porcentaje de Participación A, calculado en la fecha que se calcule dicho Porcentaje de Participación A, según sea el caso.

"Proyecto": tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.2 del Fideicomiso.

"Régimen de Inversión" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso.

"Régimen de Inversión Supletorio" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.2 del Fideicomiso.

"Reglamento Interior de la BMV" significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido modificado.

"Rendimientos": Significan las cantidades de capital o intereses pagadas en favor del Fiduciario y del Coinversionista por la Sociedad Controladora, por concepto de retorno de las Aportaciones a la Sociedad Controladora cuando éstas se realicen en forma de deuda.

"Reporte de Distribuciones": Significa el reporte que elaborará el Administrador y que deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común, con copia para la BMV e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de una Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.

"Representante Común": Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C. V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios, causahabientes, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con el presente Fideicomiso y los Títulos, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos del Fideicomiso, los Títulos, la LMV y demás disposiciones aplicables

"Reserva para Gastos": Significa una reserva equivalente a 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión.

"Reserva para Gastos de Asesoría" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 10.1.2 (c) del Contrato de Fideicomiso.

"Retorno Preferente": significa una tasa interna de retorno del 9% (nueve por ciento) anual en Pesos sobre el Monto Invertible calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados a la Sociedad Controladora como Aportaciones del Fideicomiso y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora.

"RNV": significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“Seguros Contra Daños”: Significa el Contrato de seguro contra daños contratado en relación con cada uno de los Inmuebles para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el inmueble respectivo.

“Seguros de Responsabilidad Profesional”: Significa los Seguros contratados por el Administrador para cubrir la responsabilidad profesional en que pudiera incurrir cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador y cualquiera de sus funcionarios o empleados en el desempeño de su encargo.

“Seguros” significa, en forma conjunta, los Seguros Contra Daños y los Seguros de Responsabilidad Profesional.

“Sociedad Controladora”: Significa la sociedad que constituirán el Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Emisor y el Coinversionista una vez realizada la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. La Sociedad Controladora será una sociedad promovida constituida conforme a la legislación mexicana, que podrá recibir Inversiones de capital y ser el acreditado en operaciones de crédito, entre otros.

“Sociedades de Proyecto”: Significa las sociedades de propósito específico que en su caso constituya la Sociedad Controladora con la Persona que designe el Administrador, previa instrucción de este último para la realización de los Proyectos.

“Tenedores”: Significa, conjuntamente, los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“Tenedores Serie A”: significan los titulares de los Certificados Serie A que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Fideicomiso.

“Tenedores Serie B”: significan los titulares de los Certificados Serie B que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Acta de Emisión y del Fideicomiso.

“Terrenos”: Significa aquellas propiedades a ser adquiridas por los Vehículos de Inversión para la realización de Inversiones y llevar a cabo los Proyectos en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Títulos”: significa, conjuntamente, el Título Serie A y el Título Serie B.

“Título Serie A” significa el título que ampare los Certificados Serie A elaborado de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"**Título Serie B**" significa el título, que ampara los Certificados Serie B elaborado de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión.

"**Valuador Independiente**": Significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador. Inicialmente se prevé que el Valuador Independiente sea Colliers International Mexico y, posteriormente, podrá ser cualquier Persona que designe el Comité Técnico de entre aquéllos listados en el Anexo H del Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

"**Vehículos de Inversión**": Significa cualquier Fideicomiso de Proyecto, Sociedad de Proyecto o vehículo de propósito específico constituido como sociedad mexicana, a través del cual se llevarán a cabo las Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

"**Ventas Estratégicas**": Significan las ventas de ciertos espacios que formen parte de los Inmuebles que hayan sido adquiridos a través de las Inversiones durante el Periodo de Inversión, según lo determine el Administrador; en el entendido, sin embargo, que los Inmuebles adquiridos a través de las Inversiones durante el Período de Inversión no podrán realizarse con fines estrictamente de especulación inmobiliaria para llevar a cabo Ventas Estratégicas.

Resumen ejecutivo:

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán administrados por Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. para que a través de los Vehículos de Inversión se realicen Inversiones en México, para originar Proyectos de acuerdo a las finalidades del presente fondo, con el objetivo de (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en Proyectos de infraestructura, incluyendo Inversiones en Terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, Inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, Inversiones en filiales,

desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en Proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados.

Los Vehículos de Inversión serán constituidos por la sociedad Controladora, en su carácter de accionista o de fideicomitente y fideicomisario, según corresponda. El objetivo fundamental de dichos vehículos será el desarrollo o adquisición de cada uno de los Proyectos.

El capital social de las Sociedades de Proyecto y el Patrimonio de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, estará integrado principalmente por una parte del monto de la inversión correspondiente al Proyecto por el cual se creó dicho Vehículo de Inversión. Dichas cantidades serán aportadas por la Sociedades Controladora con los fondos provenientes de las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista a las Sociedades Controladora.

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación.

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar
	Prana Capital, S.A.P.I. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	Artha Capital, S. de R.L. de C.V.	Coinversionista
	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero	Representante Común

	BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA México (antes BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer)	Agente Estructurador
	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer)	Intermediario Colocador

(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

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	
1) 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
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	
2) \$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	72,444
\$67,444,400 (sesenta y siete millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil 400/pesos) para la serie B.	
	<hr/>
	\$ 762,540

Los certificados Bursátiles 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 certificados Bursátiles, 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

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.

<p>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</p> <p>1) \$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</p>	668,110
<p>Segunda Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso celebradas el 14 de septiembre de 2017 y el 5 de abril de 2017, respectivamente.</p> <p>\$</p> <p>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</p> <p>2) \$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.</p>	1,170,000
<p>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</p> <p>3) 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.</p>	741,571
\$	2,579,681

a) 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.

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).

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 el 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.

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.

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
1º. de enero de 2024	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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.

- 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:

- 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.

	% de tenencia accionaria 2024 y	
Administrador / Subsidiaria	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 2023	y	Actividad principal
Combustibles Ecológicos Mexicanos, S. A. de C. V.	99%		Suministro y comercialización de gas natural.
A Cuadrada CO2 (antes CO2 Pipeline Servicios)	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).

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.

(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 calificales 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.

		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
	<u>Valor a costo</u>		
Pranack Controladora (1)\$	80,382	76,112	Proyecto de inversión de valor en plataforma de Energía
A Cuadrada CO2 (antes			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

CO2 Pipeline Servicios)	(435)	(453)	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	

(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 pérdida 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, así 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:

	<u>2024</u>
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.

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 prevaecientes 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 prevaecientes 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 prevaecientes 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.

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.

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.

- 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.

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.

Factores de riesgo:

El mercado mexicano de gas natural vehicular (“GNV”) ha venido creciendo de manera importante y tiene un gran potencial de desarrollo, debido en gran parte a las dinámicas de precio y oferta del gas de EEUU y a los beneficios económicos, ambientales y regulatorios que ofrece.

ENCO una de las compañías que integra la inversión del CKD, cuenta con la principal cadena de estaciones de Gas Natural Vehicular en México, con respecto a litros vendidos (30% de participación de mercado). En paralelo, Prana Gas ha logrado reunir a un grupo de ejecutivos experimentados en el negocio de GNV, quienes lideran ENCO e implementarán el plan de crecimiento.

En el caso de Tampico Solar y Proteus Solar, ambos parques se encuentran en etapa de construcción y se espera que Tampico se migre a la LESE una vez se cuente con la extensión del permiso y entre en operación en 2027. Proteus deberá obtener nuevos permisos conforme a la nueva regulación y se encuentra en etapa “ready to build”. Tampico Solar cuenta con un PPA firmado con ASUR, sin embargo, en caso de migrar el proyecto a la LESE, se deberá comercializar la energía de acuerdo con el esquema de participación para generadores privados.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha, el Fideicomitente tiene Certificados Bursátiles con clave de pizarra PRANACK 15 y 15-2 inscritos con el número 3239-1.80-2015-024 en el RNV.

De conformidad con los artículos 33, 34 y 50 de la Circular Única, el Fideicomitente y el Fiduciario del Fideicomiso están obligados a proporcionar a la CNBV y a la BMV información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa, de forma trimestral y anual, así como estados financieros anuales auditados por su auditor externo. Asimismo, el Fideicomitente y el Fiduciario han revelado cualquier evento que sea considerado un evento relevante de conformidad con lo previsto en la LMV y demás legislación aplicable, haciendo constar que ambos han cumplido con dichas obligaciones.

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

El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de Efectivos descontados, bienes raíces comparables, y costos de reposición, utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones similares.

Destino de los fondos, en su caso:

El Fiduciario destinó los recursos de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso proporciono recursos a la Controladora con la finalidad de destinarlos a Proyectos de inversión durante el periodo que corresponde a este reporte. Los cuales de desglosan más adelante.

Inversión en Proyecto	Monto
Combustibles Ecológicos Mexicanos	1,039,458,817
Accesgas	418,922,125
Pranack Controladora	80,382,705
Tampico-Proteus	60,635,159
Prana Power	49,708,691
CO2 Pipeline	(434,943)
Total Inversiones en Proyectos	1,648,672,554

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y la autorización de la oferta pública de los mismos. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página electrónica en la red mundial (Internet): www.bmv.com.mx.

La Persona encargada de relaciones con inversionistas será Rafael Díaz Guerrero, con domicilio ubicado en Arcos Bosques Marco II Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Bosques de las Lomas C.P. 05120 Ciudad de México. Teléfono: 50-81-14-76.

Los inversionistas, también podrán comunicarse con Adrian Bazán para solicitar mayor información, se podrán comunicar al teléfono 50-81-14-78; o en su caso con el Fiduciario Emisor, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, con Ubaldo Chavez, a las oficinas ubicadas en Calz. Mariano Escobedo 595, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11560 en Ciudad de México o al Tel: 50-63-39-41, e-mail: uchavez@cibanco.com, en la página de Internet www.cibanco.com.

Adicionalmente se podrá contactar al Representante Común, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas ubicadas en av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, con el licenciado Luis Ángel Severo Trejo y/o la licenciada Alejandra Tapia Jiménez a los correos electrónicos laseverot@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx, respectivamente, o a los teléfonos 55 5230 0204 y/o 55 5231 0161.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B, (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión, (ix) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los Rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio, y (x) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. Para mayor información, favor de referirse a la sección II. LA OFERTA — II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso de este Reporte Anual.

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

A continuación, se describe el estado general que guarda la cartera de activos o flujos de efectivo al cierre del periodo reportado, así como su desempeño en dicho periodo 2024:

Salvo que se indique lo contrario en este documento, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso CIB/2218 constituido el 15 de abril de 2015 en el Fiduciario Ci Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

El 29 de abril de 2015, Prana Capital, S.A.P.I de C.V. colocó a través de la BMV Certificados Bursátiles Fiduciarios para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto de 113 millones de Pesos para la serie "A" y 577 millones de Pesos para la serie "B", con Fecha de Vencimiento el 28 de abril de 2025. El 9 de julio de 2015 se

realizó una oferta pública primaria por motivo de reapertura y ampliación de la Emisión Inicial para la serie "A" y serie "B" de \$72 millones.

El 13 de junio de 2017 se llevó a cabo la primera Llamada de Capital por un monto de \$668 millones de Pesos para la serie B.

El 14 de septiembre de 2017 se realizó la segunda Llamada de Capital por un monto de \$1,170 millones de Pesos.

El monto suscrito y a ser pagado por los Tenedores Serie B en la Fecha de Liquidación respecto de la Tercera Emisión Subsecuente ascendió a la cantidad de \$741,571,400.00 M.N. (setecientos cuarenta y un millones quinientos setenta y un mil cuatrocientos Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La diferencia entre el monto total de la Emisión menos las Inversiones en los Proyectos, neto de los Gastos de Emisión y otros Gastos, se encuentran en "Inversiones Permitidas".

Estas han generado intereses por \$22,740 pesos que representan la totalidad de los ingresos del Fideicomiso en este periodo. Las operaciones que se han llevado a cabo durante este periodo se detallan en el presente documento, así como en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 que lo acompañan.

Conceptos	2024	2023	2022	2021	2020
Disponibilidad e Inversiones en valores	640,207	439,033	563,029	484,434	542,174
Inversiones permanentes	1,648,672,554	2,747,665,255	2,997,235,915	3,724,633,174	4,077,806,773
Intereses	22,740	23,243	8,251	5,209	28,703

Cabe mencionar que no existieron revisiones adicionales a los valuadores independientes a la fecha de este Reporte Anual.

Desempeño de los activos

Los ingresos generados en el Fideicomiso durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 provienen en su totalidad de los intereses generados por la inversión en Inversiones Permitidas. La integración de estas Inversiones y Rendimientos es la siguiente:

	2024
Inversiones permanentes	1,648,672,554
Intereses	22,740

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 31 de diciembre de 2024 los activos se componen como se indica a continuación:

Conceptos	2024	2023	2022	2021	2020
Combustibles Ecológicos Mexicanos	1,039,458,817	1,590,015,040	908,30,486	1,234,513,526	1,627,692,782
Accesgas	418,922,125	411,285,041	527,833,480	447,883,390	359,118,952
Pranack Controladora	80,382,705	76,112,202	21,934,317	61,152,135	50,661,124
Tampico-Proteus	60,635,159	566,411,290	975,758,787	1,118,810,877	907,103,587
Prana Power	49,708,691	96,559,071	127,109,755	277,383,073	298,065,601
Disponibilidad e Inversiones en valores	640,207	439,033	563,029	484,434	542,174
Energía para Bebidas Carbonatadas		7,736,025	21,010,624	52,442,222	157,210,356
A Cuadrada	(434,943)	(453,414)	415,288,466	483,543,506	462,556,809
Portafolio Legado	0	0	0	0	185,934,610
Pranagas	0	0	0	0	29,462,952
Total de Inversiones Permanentes	1,648,672,554	2,747,665,255	2,997,235,915	3,675,728,730	4,077,806,773
Total Activo	1,649,312,761	2,748,104,288	2,997,798,944	3,676,213,164	4,078,348,947
Total	1,648,672,554	2,748,104,288	2,997,798,944	3,676,213,164	4,078,348,947

Variación en saldo y en número de activos

Conceptos	2024	2023	Variación
Combustibles Ecológicos Mexicanos	1,039,458,817	1,590,015,040	(550,556,223)
Accesgas	418,922,125	411,285,041	7,637,084
Pranack Controladora	80,382,705	76,112,202	4,270,503
Tampico-Proteus	60,635,159	566,411,290	(505,776,131)
Prana Power	49,708,691	96,559,071	(46,850,380)
Energía para Bebidas Carbonatadas	0	7,736,025	(7,736,025)
A Cuadrada	-434,943	-453,414	18,471
Total de Inversiones Permanentes	1,648,672,554	2,747,665,255	1,098,992,701

La explicación a las variaciones se debe a cambios en las valuaciones de los proyectos, debido a nuevas regulaciones y actualización de modelos financieros.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

No aplica.

Garantías sobre los activos

El pasado 21 de abril de 2022 se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores, en la cual se aprobó la autorización de un financiamiento para el proyecto Tampico-Proteus mediante el otorgamiento de una

garantía por parte de la sociedad controladora, en los términos que fueron presentados por el administrador.

Cargas y limitaciones

Al término del año 2024 no existe gravamen alguno, limitación, carga sobre los bienes o derechos del fideicomiso CIB2218.

Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024 no hubo pagos efectuados a los Tenedores de reembolsos de capital o de inversión.

Aportaciones	Número de certificados 2024, 2023 y 2022	Valor de Certificado	Importe 2024, 2023 y 2022
PRANACK 15	1,176,200	49,212283	57,883,464
PRANACK 15-2	125,937,105	<u>12,600729</u>	1,586,899,316
	<u>127,113,305</u>		1,644,782,780

Contratos y acuerdos:

Contratos y Acuerdos

Resumen del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles no. CIB/2218

- (1) Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y Administrador el “Administrador” o el “Fideicomitente”) Representada en este acto por los señores Rafael Diaz Guerrero y Eduardo Postlethwaite Valle; y
- (2) Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario (el “Fiduciario”) representado en este acto por sus delegados Fiduciarios Luis Felipe Mendoza Cárdenas y Mara Patricia Sandoval Silva con la comparecencia y acuerdo de:
- (3) Con fecha 14 de diciembre de 2020, momento en el cual surtió efectos (i) la sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los Tenedores (original), y (ii) la simultánea entrada en funciones de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores (actual), representado por José Daniel Hernández Torres.
- (4) Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como Coinversionista (el “Coinversionista”) representado en este acto por los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen.

Constitución

El Fideicomitente constituye en este acto un Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles, para la realización de los fines que más adelante se detallan, mediante el cual transmite los bienes que más adelante se señalan y designa al Fiduciario como Fiduciario del Fideicomiso.

En este acto, el Fiduciario acepta el cargo de Fiduciario de este Fideicomiso y protesta su fiel desempeño.

Las Partes convienen en identificar el presente Fideicomiso que en este acto se constituye con el número “CIB/2218” (C, I, B, diagonal, dos, dos, uno, ocho), para efectos fiscales el Fideicomiso se denominará “PRANACK15”.

Las Partes hacen constar que el presente Fideicomiso será inscrito ante el Registro Único de Garantías Mobiliarias para dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 389 de la LGTOC dentro de los siguientes 2 (dos) Días Hábiles a la fecha de su celebración. Las gestiones para realizar la inscripción antes señalada deberán llevarse a cabo por el Fiduciario dentro del plazo antes señalado.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo con los siguientes activos (el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- (a) la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (b) el Monto Total de la Emisión;
- (c) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso;
- (d) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso;
- (e) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora;
- (f) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B;
- (g) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (h) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;
- (i) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los Rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y
- (j) Las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda

Objetivo de las Inversiones

El Fideicomiso tiene como objetivo principal realizar las Aportaciones del Fideicomiso, a efecto que la Sociedad Controladora, con las Aportaciones a la Sociedad Controladora, realice a través de Vehículos de Inversión mexicanos, Inversiones con apego a los Porcentajes de Coinversión para uno o más de cualquiera de los siguientes fines: (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en Proyectos de infraestructura, incluyendo Inversiones en Terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, Inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas

y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (joint ventures), escisiones, Inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en Proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, siempre que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador (los “Proyectos”).

Las Inversiones deberán ser consistentes con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Los recursos que el Fideicomiso destinará a Inversiones y/o financiamientos ya sea directa o indirectamente a través de la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en acciones o partes sociales deberán realizarse en sociedades mexicanas a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 63 Bis 1 de la LMV.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el presente Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión, sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse; y (iii) cuando se pretendan realizar Inversiones que no tengan un componente de desarrollo inmobiliario y sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo, se requerirá la autorización de la Asamblea de Tenedores (los “Niveles de Autorización de Proyectos”).

Fiduciario

Autoridad y Facultades del Fiduciario El Fiduciario tendrá la autoridad y los poderes establecidos por el artículo 391 de la LGTOC, así como todas las demás facultades necesarias o convenientes para cumplir con los fines del presente Fideicomiso y las obligaciones a su cargo conforme al Contrato y cada uno de los

Documentos de la Operación de los cuales sea parte, debiendo actuar en todo momento en los términos del Fideicomiso o conforme a las instrucciones que reciba como lo haría un buen padre de familia.

Cuando el Contrato establezca que el Fideicomiso es el acreedor o deudor respecto de cualquier acción, derecho u obligación, se entenderá que el sujeto de dicha acción, derecho u obligación es el Fiduciario no en lo Personal, sino actuando únicamente en su carácter de Fiduciario de conformidad con este Contrato.

Responsabilidad Fiduciaria

El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y en las disposiciones aplicables, en el entendido que el Fiduciario no podrá llevar a cabo ningún acto o realizar cualesquier operaciones en condiciones y términos contrarios a la legislación aplicable, sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

El Fiduciario no será responsable de:

- (a) Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el presente Fideicomiso;
- (b) Los actos que realice en cumplimiento de los Contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en este Contrato;
- (c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones por escrito del Comité Técnico;
- (d) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones por escrito del Representante Común;
- (e) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones por escrito del Administrador;
- (f) Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso, y
- (g) Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Fideicomitente o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

El Fideicomitente en este acto reconoce y acepta que el Fiduciario no estará obligado a ejercer acción alguna que sea contraria a este Fideicomiso o a la legislación aplicable. Las Partes acuerdan que el Fiduciario no incurrirá en responsabilidad alguna por actuar con base en instrucciones por escrito del Fideicomitente, el Representante Común, el Comité Técnico y/o el Administrador en términos del Contrato.

De conformidad con el numeral 5.2 de la Circular 1/2005, el Fiduciario será responsable civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo en términos del Contrato.

Régimen de Inversión

Hasta en tanto el Fiduciario no sea notificado por escrito por el Comité Técnico sobre la disposición de fondos para la realización de las Aportaciones del Fideicomiso en términos del Contrato, el Fiduciario invertirá las cantidades líquidas que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso en los términos que le sean informados por escrito por el Administrador (el “Régimen de Inversión” o “Inversiones Permitidas”); en cualquiera de las siguientes Inversiones: a) instrumentos de deuda con vencimiento menor o igual a un año, denominados en Pesos o en unidades de inversión (i) emitidos por el Gobierno Federal, (ii) cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas o respaldadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte del Gobierno Federal, o (iii) cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte de cualquier agencia, organismo o autoridad del Gobierno Federal, siempre y cuando, dichas obligaciones sean respaldadas por la garantía crediticia total del Gobierno Federal; e b) Inversiones a través de reportos a plazo no mayor a 15 (quince) días respecto de los valores descritos en el inciso (a) anterior con contrapartes que sean Instituciones de Crédito que posean 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.

El Fiduciario invertirá los recursos líquidos que se encuentren depositados en las Cuentas del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador que reciba hasta las 12:00, horas de la Ciudad de México, Distrito Federal; cualquier recurso que se deposite en dichas cuentas después de las 12:00 horas de la Ciudad de México, Distrito Federal, será invertido por el Fiduciario el Día Hábil siguiente. A falta de entrega de instrucciones de inversión, el Fiduciario invertirá conforme a lo previsto en la cláusula 20.2 siguiente.

En caso de que el Fiduciario invierta en acciones, o Títulos de crédito que las representen, inscritos en el RNV o que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, tal inversión deberá de hacerse por lo menos para adquirir el 20% (veinte por ciento) del capital social de la Emisora de que se trate, con la finalidad de evitar la existencia de un arbitraje regulatorio con las sociedades de inversión reguladas por la Ley de Fondos de Inversión, de conformidad con el artículo 26 de dicha ley, tratándose de Inversiones e instrumentos distintos a los señalados en el párrafo anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean Inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la Emisión, conforme a lo que se establezca en los Documentos de la Operación, y siempre y cuando, además, no se contravenga el régimen fiscal correspondiente.

Resumen del Contrato de Prestación de Servicios de Administración

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 17 DE ABRIL DE 2015 (EL “CONTRATO”), CELEBRADO ENTRE PRANACK CONTROLADORA, S.A.P.I. DE C.V. (EL “CLIENTE”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIÉRREZ ANDREASSEN; PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. COMO ADMINISTRADOR (EL “ADMINISTRADOR”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES RAFAEL DÍAZ GUERRERO Y EDUARDO POSTLETHWAITE VALLE Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2218 (EL “FIDUCIARIO”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS LUIS FELIPE MENDOZA CÁRDENAS Y MARA PATRICIA SANDOVAL SILVA CON LA COMPARECENCIA DE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V. (EL “COINVERSIONISTA”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIÉRREZ ANDREASSEN; DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

I El 15 de abril de 2015, Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente y Administrador y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario, con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como el Coinversionista y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores celebraron un Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2218 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), cuyo fin es, entre otros, que el Fiduciario emita ciertos Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., así como llevar a cabo todas y cada una de las actividades y cumplir con cada una de las obligaciones descritas en el propio Contrato de Fideicomiso.

II. El Contrato se celebra de conformidad con lo dispuesto en el inciso (s) de la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso.

DECLARACIONES

I El Cliente declara a través de sus apoderados que:

- (a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 54,251 de fecha 17 de abril de 2015, otorgada ante el licenciado Patricio Garza Bandala, notario público número 18 del Distrito Federal, actuando como asociado de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, notario público número 195 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio por lo reciente de su otorgamiento.
- (b) Sus apoderados cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acreditan con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.
- (c) La celebración y el cumplimiento del Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii)

cualquier convenio, Contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Cliente, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.

- (d) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del Contrato.
- (e) Es su voluntad celebrar el Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

II. El Administrador declara a través de sus representantes que:

- (a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 53,132 de fecha 3 de octubre de 2014, otorgada ante la fe de Ana Patricia Bandala Tolentino titular de la notaría pública número 195 del Distrito Federal.
- (b) Sus representantes cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.
- (c) La celebración y el cumplimiento del Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, Contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Administrador, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.
- (d) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del Contrato.
- (e) No ha ocurrido ningún hecho o evento en o antes de la fecha del Contrato que tenga o pueda tener un efecto adverso en los negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza) del Administrador, que pueda o pudiera afectar el resultado de las operaciones o la capacidad del Administrador para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato.
- (f) Tiene la experiencia, el Personal, los sistemas y la infraestructura suficientes y necesarios para prestar los servicios materia del Contrato.
- (g) Es su voluntad celebrar el Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

III. El Fiduciario declara a través de sus delegados Fiduciarios que:

- (a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida y autorizada para operar como una institución de banca múltiple, en los términos indicados en el Contrato de Fideicomiso.
- (b) Sus delegados Fiduciarios cuentan con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, las cuales no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.
- (c) Salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del Contrato,

las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus términos.

- (d) Es su voluntad celebrar el Contrato en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

IV. El Coinversionista declara a través de sus apoderados que:

- (a) Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 66,808 de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, notario público número 55 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 400766.
- (b) Sus apoderados cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acreditan con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.
- (c) Es su voluntad celebrar el Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados. Una vez hechas las declaraciones anteriores, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos e Interpretación. Salvo que se encuentren definidos en el Contrato, todos los términos en mayúscula inicial utilizados en este Contrato tendrán el significado que se les atribuye respectivamente en el Fideicomiso. Los términos definidos en el Contrato aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias a cláusulas, párrafos, incisos o numerales se entenderán como referencias a las cláusulas, párrafos, incisos o numerales de este Contrato.

Se entenderá que las palabras (i) “en el presente”, “del presente”, “conforme al presente” “más adelante en el presente” y palabras de significado similar, hacen referencia a este Contrato en su conjunto y no a alguna cláusula, sección, párrafo, inciso o numeral en particular del Contrato; y (ii) “incluyen”, “incluye” e “incluyendo” van seguidas de la frase “sin limitación alguna”, salvo que se establezca expresamente lo contrario.

Asimismo, referencias a (1) cualquier Contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho Contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (2) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

SEGUNDA. Nombramiento del Administrador, Aceptación del Administrador, Deberes de lealtad y diligencia. El Fiduciario y el Cliente en este acto nombran al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y el Cliente, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, así como las obligaciones y prestación

de servicios enumerados conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en el Contrato, incluyendo sin limitación (i) la selección y aprobación de los Terrenos o propiedades; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; (iii) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (iv) la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas sobre los Terrenos; (v) la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta de los Inmuebles y la cobranza de los mismos; y (vi) la administración de cada una de las Inversiones.

El Administrador y los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Contrato de Fideicomiso y a las Inversiones que realice el Fiduciario del Fideicomiso. Adicionalmente los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no deberán de contar con antecedentes penales. Los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán dedicar durante el Periodo de Inversión el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como Equipo Ejecutivo del Administrador y se abstendrán de establecer fondos que representen una competencia directa al Fideicomiso, según lo determinen los Miembros Independientes del Comité Técnico. Al efecto dichos miembros firmarán una carta mediante la cual se obliguen, entre otras cosas, a atender principalmente los asuntos del Fideicomiso, sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al presente como Anexo A.

TERCERA. Comisión por Administración. Como contraprestación por los servicios prestados el Cliente pagará al Administrador, quien tendrá derecho a recibir una comisión anual equivalente a (i) durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso) 1.5% (uno punto cinco por ciento), más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, lo que resulte mayor entre (a) \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100 M.N.) anuales más el IVA correspondiente; y (b) al 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el impuesto al valor agregado 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 o el Auditor Externo) (la "Comisión Anual del Administrador").

La Comisión Anual del Administrador será pagada por el Coinversionista y por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en forma proporcional a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora. La parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador será pagadera con los recursos derivados de la Cuenta de Reserva para Gastos y/o, en su caso, con los recursos que el Administrador determine deban utilizarse para dichos efectos. En su caso, la Comisión Anual del Administrador podrá ser pagada por la Sociedad Controladora con los recursos provenientes de las Desinversiones.

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera mensual o trimestral por adelantado, a elección del Administrador. El Administrador se obliga a devolver la parte proporcional de la Comisión Anual del Administrador que no hubiere devengado en virtud de que sea sustituido o que el Fideicomiso se extinga.

Previo a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador, los recursos correspondientes serán liberados de la Cuenta de Reserva para Gastos, a la Sociedad Controladora (mediante una aportación de capital, en la proporción que corresponde al Fideicomiso) para que la Sociedad Controladora sea quién pague al Administrador la Comisión Anual del Administrador.

Adicionalmente, el Cliente deberá pagar aquellas contribuciones que se causen como consecuencia de la prestación de los servicios objeto de este Contrato, incluyendo el correspondiente IVA.

CUARTA. Sustitución del Administrador.

- (a) El Administrador podrá ser removido por la Asamblea de Tenedores sin causa, de conformidad con, y sujeto a lo previsto en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa, el Administrador y el Coinversionista tendrán los derechos que se señalan en dicha Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso.
- (b) En caso de que el Administrador incurra en un Evento de Sustitución, el Administrador podrá ser destituido de su encargo como Administrador del Fideicomiso, siguiéndose el procedimiento de sustitución establecido en el Contrato de Fideicomiso. En los supuestos descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, en tanto no sea nombrado y entre en funciones un Administrador sustituto el Administrador seguirá desempeñando sus funciones en términos del Contrato y el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en Compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico.
- (c) En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que
 - (i) un Administrador sustituto (el “Administrador Sustituto”) haya sido designado en una Asamblea de Tenedores de conformidad con los Documentos de la Operación, y
 - (ii) dicho Administrador Sustituto haya celebrado un Contrato de prestación de servicios de administración sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del Administrador Sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato y en el Contrato de Fideicomiso.
- (d) El Administrador Sustituto o su equipo deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - i. tener una experiencia de al menos 10 (diez) años administrando activos similares a aquéllos que comprenden las Inversiones,
 - ii. tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional, y
 - iii. tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como Administrador Sustituto.

QUINTA. Renuncia del Administrador. (a) El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de Administrador bajo el Contrato en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato debido a (i) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables, o (ii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones por parte de autoridad competente mediante resolución por escrito, en cualquiera de dichos casos, el Administrador sustituto será nombrado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el Administrador acompañará una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos ahí contenidos.

(b) La renuncia del Administrador conforme a esta cláusula deberá ser notificada por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Cliente.

Resumen del Contrato de Coinversión

CONTRATO DE COINVERSIÓN DE FECHA 15 DE ABRIL DE 2015 (EL "CONTRATO"), CELEBRADO ENTRE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V. (EL "COINVERSIONISTA") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIÉRREZ ANDREASSEN; PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. (EL "ADMINISTRADOR") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES RAFAEL DÍAZ GUERRERO Y EDUARDO POSTLETHWAITE VALLE Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2218 (EL "FIDUCIARIO") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LUIS FELIPE MENDOZA CÁRDENAS Y MARA PATRICIA SANDOVAL SILVA DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

I. El 15 de abril de 2015, Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. como Fideicomitente y Administrador y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario, con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como el Coinversionista y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores celebraron un Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2218 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), cuyo fin es, entre otros, que el Fiduciario emita ciertos Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., así como llevar a cabo todas y cada una de las actividades y cumplir con cada una de las obligaciones descritas en el propio Contrato de Fideicomiso.

II. El Contrato se celebra de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso con el propósito de regular los términos conforme a los cuales el Coinversionista invertirá en la Sociedad Controladora en forma conjunta con el Fideicomiso.

DECLARACIONES

I. El Coinversionista declara a través de sus apoderados que:

- (a) Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 66,808 de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, notario público número 55 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 400766.
 - (b) Sus apoderados cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acreditan con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.
 - (c) La celebración y el cumplimiento del Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, Contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Coinversionista, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.
 - (d) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del Contrato.
 - (e) No ha ocurrido ningún hecho o evento en o antes de la fecha del Contrato que tenga o pueda tener un efecto adverso en los negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza) del Coinversionista, que pueda o pudiera afectar el resultado de las operaciones o la capacidad del Coinversionista para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato.
 - (f) Es su voluntad celebrar el Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.
- II. El Administrador declara a través de sus representantes que:
- (a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 53,132 de fecha 3 de octubre de 2014, otorgada ante la fe de Ana Patricia Bandala Tolentino titular de la notaría pública número 195 del Distrito Federal.
 - (b) Sus representantes cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.
 - (c) La celebración y el cumplimiento del Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, Contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Administrador, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.
 - (d) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del Contrato.
 - (e) Es su voluntad celebrar el Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

- III. El Fiduciario declara a través de sus delegados Fiduciarios que:

- (a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida y autorizada para operar como una institución de banca múltiple, en los términos indicados en el Contrato de Fideicomiso.
- (b) Sus delegados Fiduciarios cuentan con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.
- (c) Salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus términos.
- (d) Es su voluntad celebrar el Contrato en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados. Una vez hechas las declaraciones anteriores, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos e Interpretación. Salvo que se encuentren definidos en el Contrato, todos los términos en mayúscula inicial utilizados en este Contrato tendrán el significado que se les atribuye respectivamente en el Fideicomiso.

Los términos definidos en el Contrato aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias a cláusulas, párrafos, incisos o numerales se entenderán como referencias a las cláusulas, párrafos, incisos o numerales de este Contrato.

Se entenderá que las palabras (i) “en el presente”, “del presente”, “conforme al presente” “más adelante en el presente” y palabras de significado similar, hacen referencia a este Contrato en su conjunto y no a alguna cláusula, sección, párrafo, inciso o numeral en particular del Contrato; y (ii) “incluyen”, “incluye” e “incluyendo” van seguidas de la frase “sin limitación alguna”, salvo que se establezca expresamente lo contrario.

Asimismo, referencias a (1) cualquier Contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho Contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (2) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

Ante la ausencia de error manifiesto, cualesquiera cantidades, valores o límites a ser determinados o calculados conforme a este Contrato, serán determinados o calculados por el Administrador, de buena fe, y serán definitivos y obligatorios para el Fiduciario y el Coinversionista. El Administrador tendrá la discreción de redondear cualquier cantidad calculada conforme a este Contrato, al próximo número entero inferior o superior o de otra manera. Cualesquiera cantidades denominadas en monedas distintas del Peso, serán

convertidas a Pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de conversión, según lo determine el Administrador.

SEGUNDA. Obligaciones del Coinversionista:

- (a) En términos del Contrato, el Coinversionista se obliga a realizar aportaciones de capital con recursos propios, tanto para la constitución de la Sociedad Controladora como para aumentos del capital social de la misma, suscribiendo y pagando Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora, como a través del otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato y en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora (la "Coinversión").
- (b) La Coinversión en su totalidad, será equivalente al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora.
- (c) Las Aportaciones del Coinversionista deberán ser aportadas a la Sociedad Controladora de la misma manera y en los mismos términos y condiciones económicos en que el Fiduciario lleve a cabo las Aportaciones del Fideicomiso.
- (d) El Coinversionista entregará los recursos líquidos que le correspondan en relación con la Coinversión en la misma fecha o antes que la entrega de recursos por parte del Fideicomiso.
- (e) La Coinversión será fondeada con recursos propios.
- (f) El Coinversionista se abstendrá de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fideicomiso realizar una aportación a la Sociedad Controladora conforme a los términos aprobados por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- (g) El Coinversionista se obliga a no pignorar o de otra forma gravar las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora de las que sea titular.
- (h) El Coinversionista se obliga a mantener la Coinversión por el mismo tiempo que el Fideicomiso mantenga su inversión en la Sociedad Controladora.
- (i) El Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera Gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de sus Aportaciones a la Sociedad Controladora.
- (j) En caso de que el Coinversionista reciba cualquier cantidad que no tenía derecho a recibir, ya sea por error de cálculo o por el cambio en cualquier variable de cálculo de las Distribuciones de la Sociedad Controladora durante la Vigencia del Fideicomiso, el Coinversionista estará obligado a restituir la cantidad indebidamente entregada, con la finalidad de que dicha cantidad sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

A fin de determinar lo anterior, el Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales el Coinversionista haya recibido cualquier cantidad en términos del Contrato de Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo

determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en dicho Contrato, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del

Fideicomiso.

En su caso, las cantidades indebidamente entregadas deberán ser registradas en los estados financieros anuales del Fideicomiso y reembolsadas por el Coinversionista al Fideicomiso dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que se determine la existencia y el monto de lo indebidamente entregado.

En caso de incumplimiento en la devolución oportuna de las cantidades que correspondan, el Coinversionista pagará al Fideicomiso intereses moratorios sobre el monto adeudado en relación con el cual incurra en mora, calculados a la tasa que resulte de adicionar 500 (quinientos) puntos base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en que se incurra en la mora, o en caso de que no se publique en esa fecha, la inmediata anterior publicada, en el entendido de que los intereses moratorios se generarán durante todo el tiempo que dure la mora. El cálculo de intereses moratorios se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta).

TERCERA. Procesos del Administrador; Información Compartida:

- (a) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México.
- (b) El Administrador mantendrá informado al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones que realice al amparo del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que el Coinversionista cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para cualquier aportación de capital a la Sociedad Controladora.
- (c) Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, pero en todo caso con 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha programada para la aportación, el Administrador entregará al Coinversionista una instrucción para que el Coinversionista realice la aportación correspondiente a la Sociedad Controladora. Las instrucciones del Administrador al Coinversionista contendrán lo siguiente:
 - (i) una confirmación por escrito de la autorización del Administrador, del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, para la realización de la Inversión, en la cual adicionalmente se describan los términos y condiciones de dicha Inversión;
 - (ii) los documentos que el Coinversionista deberá celebrar para formalizar la aportación a la Sociedad Controladora;
 - (iii) la fecha programada para la aportación a la Sociedad Controladora; y
 - (iv) el lugar y hora en el que se llevará a cabo la firma de la documentación respectiva.
- (d) El Coinversionista se obliga frente al Administrador y al Fiduciario a mantener confidencial cualquier información que reciba al amparo del Contrato de parte del Administrador y del Fiduciario.

CUARTA. Gastos de Inversión, Honorarios del Administrador. El Coinversionista cubrirá proporcionalmente los Gastos de Inversión y la Comisión Anual del Administrador con el Fiduciario de acuerdo a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. El Fiduciario reconoce que el Coinversionista no estará obligado a compartir o participar en el pago de cualesquiera otras erogaciones o costos distintos a los Gastos de Inversión y la Comisión Anual del Administrador.

QUINTA. Participación en la administración de la Sociedad Controladora. (a) El Coinversionista ejercerá sus derechos corporativos y económicos con el propósito de que las Inversiones satisfagan el plan de negocios que sea aprobado o implementado por el Administrador respecto de dichas Inversiones, y según lo determine el Administrador.

(b) Para efectos de lo previsto en el inciso (a) anterior, el Administrador y el Coinversionista se obligan a sostener las reuniones previas que consideren necesarias, a consultar a cualesquiera expertos o terceros que fuere necesario y, en general, a tomar cualesquiera otras medidas que fueren necesarias o convenientes.

(c) El Coinversionista y el Administrador se obligan a actuar de buena fe y de manera razonable y expedita para la solución de cualquier controversia que pueda existir entre el Administrador (en su carácter de Administrador del Fideicomiso) y el Coinversionista respecto de su participación en las Inversiones a través de la Sociedad Controladora.

SEXTA. Excepción a la Coinversión. El Coinversionista se entenderá y quedará liberado de sus obligaciones contempladas en la Cláusula Segunda del Contrato cuando se sustituya al Administrador o el Administrador renuncie en los términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

SÉPTIMA. Procedimientos Legales. (a) En caso que se inicien procedimientos legales contra una parte del Contrato por una Persona que no sea parte del Contrato (un "Tercero"), dicha parte deberá, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, notificar por escrito a las demás partes de dichos procedimientos y describirá la naturaleza de dichos procedimientos a las mismas. En la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, las partes podrán consultar las unas con las otras, respecto de dichos procedimientos, sin importar si dichos procedimientos hubieran sido iniciados en contra de alguna o todas ellas. En caso que se inicien uno o más procedimientos legales en contra de más de una parte por cualquier Tercero, las partes contra las cuales dichos procedimientos se hubieran iniciado, deberán, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, consultar las unas con las otras respecto de dichos procedimientos y deberán considerar:

(i) contratar abogados de manera conjunta y defenderse en dichos procedimientos conjuntamente;

(ii) en caso de que haya más de un procedimiento, buscar consolidar algunos o todos dichos procedimientos, para que se tramiten y resuelvan al mismo tiempo; y

(iii) los demás actos que puedan ser apropiados en dichas circunstancias, y en medida en que dichas partes determinen que sería de utilidad llevar a cabo los actos contemplados en los párrafos anteriores.

(b) En caso que una parte del Contrato contemple iniciar procedimientos legales en contra de un Tercero o Terceros y si dicha parte tiene razones para considerar que cualquier otra parte del Contrato puede tener razones para iniciar procedimientos similares en contra del mismo Tercero o Terceros, entonces, antes de iniciar dichos procedimientos, dicha parte deberá, sujeto a la legislación aplicable, consultar con la otra parte o partes, mismas que deberán considerar si contratarán abogados de manera conjunta y/o si, iniciarán dichos procedimientos conjuntamente.

OCTAVA. Derechos Adicionales del Coinversionista. En términos de lo establecido y según se describe en la Cláusula 13.2.2 del Contrato de Fideicomiso, una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del capital social de las Sociedades de Proyecto o del Patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10.0% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable de cuando menos el 51.0% (cincuenta y uno por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea, sujetándose a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe el ejercicio del derecho aquí descrito, el Coinversionista se sujetará a los términos y condiciones que se establecen en la Cláusula 13.2.2 del Fideicomiso.

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

Periodo de Inversión

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos, a través de los Vehículos de Inversión

A lo largo del Periodo de Inversión, y, en su caso la Extensión del Periodo de Inversión o del Periodo de Desinversión (según se establece en la cláusula siguiente) cada uno de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrá comenzar con el proceso de Desinversión.

En el caso de que el Monto Invertible haya sido agotado antes de que el Periodo de Inversión llegue a su fin, dicho periodo podrá darse por terminado anticipadamente, dando lugar, en su caso, al inicio del Periodo de Desinversión.

Monto Invertible por Proyecto

Del Monto Invertible las cantidades que podrán ser invertidas en cada Proyecto incluirán, en su caso:

- (i) el precio de compra de un Terreno, en su caso;
- (ii) los Gastos de originación, búsqueda, investigación, evaluación legal y financiera, adquisición, habilitación y obtención de permisos, en su caso;

(iii) los Gastos de estudios ambientales, financieros de mercado y técnicos;
(iv) en su caso, los Gastos de comercialización, desarrollo y construcción;
(v) los Gastos relacionados con la Desinversión o venta de los Proyectos, los cuales tendrán que ser en todo caso en condiciones de mercado; y
(vi) Gastos administrativos (Personal, asesores, sistemas) de los Vehículos de Inversión.
Los montos aprobados para inversión en cada Proyecto se definirán como el “Monto Invertible por Proyecto”.

Oportunidades de Inversión

Sujeto a lo establecido al efecto en el Contrato de Administración, a partir de la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha de terminación del Periodo de Inversión, cualquier oportunidad de inversión identificada por el Administrador que forme parte del objeto del Contrato de Administración y los objetivos de inversión correspondientes, el Administrador deberá de presentar dichas opciones en primer término al Fideicomiso, previo a que puedan ser ofrecidas a cualquier tercero. Como parte de los deberes del Administrador en la prestación de sus servicios, deberá considerar todos los Proyectos que se le presenten y que vayan de acuerdo con la línea de inversión del Fideicomiso.

El Administrador sólo podrá ofrecer oportunidades de inversión respecto de Proyectos inmobiliarios similares a los Proyectos a terceros (incluyendo otros fondos administrados por el propio Administrador), siempre y cuando (i) el Periodo de Inversión hubiere concluido en términos del Contrato, o (ii) se cuente con la aprobación del Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los miembros no designados por el Administrador en términos del Contrato.

Periodo de Desinversión

Una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual cada uno de los Vehículos de Inversión deberá comenzar con el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión), encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad a nivel de los Vehículos de Inversión que se canalizará en forma de Dividendos o de cualquier otra forma, a la Sociedad Controladora, quien a su vez deberá distribuirlos en forma de Dividendos o Rendimientos a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato. Los Dividendos y los Rendimientos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso mediante el pago de Efectivo Distribuible.

La Estrategia Nacional del Sector Eléctrico (ENSE) plantea que los proyectos legados deberán transitar a alguna nueva forma de participación, mantener un 30% de respaldo y estar en cumplimiento del Código de Red. Se estima adicionar energía renovable privada de 6.40 a 9.55 GW para el 2030.

Valuación:

Se anexa carta de Valuador Independiente al 31 de diciembre de 2024.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2024

Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente de la Serie A del Fideicomiso CIB/2218 (Clave de pizarra PRANACK15)

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- El 29 de abril de 2015, PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto máximo de MXN 118 mm para la Serie "A" y MXN 3,225 mm para la Serie "B", con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025
 - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos industriales, de energía y proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 49.212263
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 49.212263

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios
 Nota: Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 49.21 (cuarenta y nueve 21/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	1,648,672,554.00
Valor ajustado	1,648,672,554.00

Patrimonio ¹	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	49.212263	1,176,200	57,883,464.00
Valor ajustado	49.212263	1,176,200	57,883,464.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 49.212263**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 49.212263**

Balance Pro-forma ajustado^{4,5}

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	198,406.00	F Obligaciones en operaciones de busafiliación	3,277,812,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	441,801.00	F Proveedores	4,774,266.00
A Inversiones permanentes	1,648,672,554.00		
F Gastos pagados por anticipado	244,285.00		
		Capital controlador	(1,633,029,220.00)
Total activos	1,649,557,046.00	Total Pasivo y patrimonio	1,649,557,046.00

Sensibilización de valuación⁶

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,648,672,554.00	49.212263	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,771,962,959.71	52.901139	+7.50%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,533,294,496.86	45.760126	-7.01%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	2,039,709,877.26	60.912186	+23.77%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	1,317,615,882.29	39.306974	-20.13%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ⁷	Patrimonio ⁸
Trimestre actual	2024.Q4	1,176,200	49.212263	57,883,464.00
Trimestre Previo 1	2024.Q3	1,176,200	70.986279	83,494,061.00
Trimestre Previo 2	2024.Q2	1,176,200	74.484269	87,608,397.00
Trimestre Previo 3	2024.Q1	1,176,200	80.196634	94,327,281.00

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁴ El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de +/- 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de +/- 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de +/- 5% y 15% directamente al valor del activo

⁶ El total del Patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de busafiliación y el capital controlador, la participación de la Serie A en el total del Patrimonio es de 3.52%

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/2218 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T2017			
AccesGas	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
4T2017			
ENCO	Proyecto de Gas Natural ubicado en la Ciudad de México	N.A.	Enfoque de mercado
2T2018			
Tampico/Proteus	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
Prana Power	Proyecto de energía ubicado en la ciudad de México	N.A.	Enfoque de ingresos

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> ■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables ■ La valuación se basa en precios de mercado observables ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> ■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> ■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito privado y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
 - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
 - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
 - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, sí sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 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 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio	
Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuator:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace 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 de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:
 - "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al 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 valorar 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 de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora 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."
- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:
 - La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
 - La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida Fideicomiso CIB/2218 desde el año 2015
 - 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
 - Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
 - 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
 - Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPs")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— "Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda"

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del American Society of Appraisers. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones Accredited Senior Appraiser ("ASA") y Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors ("MRICS")
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del American Society of Appraisers, la acreditación MRICS del Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS"), y la certificación Chartered Alternative Investment Analyst ("CAIA")
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"), 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializaran, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2024

Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso CIB/2218 (Clave de pizarra PRANACK15-2)

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- El 29 de abril de 2015, PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto máximo de MXN 118 mm para la Serie "A" y MXN 3,225 mm para la Serie "B", con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025
 - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos industriales, de energía y proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	MXN 12.600729
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 12.600729

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

² Obedece al criterio de FR3 de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

Nota: Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 12.60 (doce 60/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	1,648,672,554.00
Valor ajustado	1,648,672,554.00

Patrimonio ^{1a}	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	12.600729	125,937,105	1,586,899,316.00
Valor ajustado	12.600729	125,937,105	1,586,899,316.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 12.600729**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 12.600729**

Balance Pro-forma ajustado^{4a}

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	198,406.00	F Obligaciones en operaciones de busafiliación	3,277,812,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	441,801.00	F Proveedores	4,774,266.00
A Inversiones permanentes	1,648,672,554.00		
F Gastos pagados por anticipado	244,285.00		
		Capital controlador	(1,633,029,220.00)
Total activos	1,649,557,046.00	Total Pasivo y patrimonio	1,649,557,046.00

Sensibilización de valuación⁵

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,648,672,554.00	12,600,729	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,771,962,959.71	13,545,260	+7.50%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,533,294,496.86	11,716,814	-7.01%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	2,039,709,877.26	15,596,477	+23.77%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	1,317,615,882.29	10,064,494	-20.13%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ⁶	Patrimonio ⁵
Trimestre actual	2024.Q4	125,937,105	12,600,729	1,586,899,316.00
Trimestre Previo 1	2024.Q3	125,937,105	18,175,934	2,289,024,534.00
Trimestre Previo 2	2024.Q2	125,937,105	19,071,589	2,401,820,765.00
Trimestre Previo 3	2024.Q1	125,937,105	20,534,232	2,586,021,791.00

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁴ El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de +/- 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de +/- 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de +/- 5% y 15% directamente al valor del activo

⁶ El total del Patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de busafiliación y el capital controlador, la participación de la Serie B en el total del Patrimonio es de 96.48%

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/2218 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T2017			
AccesGas	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
4T2017			
ENCO	Proyecto de Gas Natural ubicado en la Ciudad de México	N.A.	Enfoque de mercado
2T2018			
Tampico/Proteus	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
Prana Power	Proyecto de energía ubicado en la ciudad de México	N.A.	Enfoque de ingresos

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> ■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables ■ La valuación se basa en precios de mercado observables ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> ■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> ■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito privado y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P., determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
 - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
 - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
 - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, sí sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 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 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio	
Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuator:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace 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 de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:
 - "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al 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 ininterumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar 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 de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora 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."
- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:
 - La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
 - La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterumpida Fideicomiso CIB/2218 desde el año 2015
 - 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
 - Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
 - 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
 - Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPs")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— "Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pomenorizada de la sesión que corresponda"

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del American Society of Appraisers. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones Accredited Senior Appraiser ("ASA") y Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors ("MRICS")
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del American Society of Appraisers, la acreditación MRICS del Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS"), y la certificación Chartered Alternative Investment Analyst ("CAIA")
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"), 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"), 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Durante el 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 se generaron comisiones al administrador por un importe de \$56,647,872 de las cuales quedaron pendientes de pago \$4,720,656.

Información relevante del periodo

La Estrategia Nacional del Sector Eléctrico (ENSE) plantea que los proyectos legados deberán transitar a alguna nueva forma de participación, mantener un 30% de respaldo y estar en cumplimiento del Código de Red. Se estima adicionar energía renovable privada de 6.40 a 9.55 GW para el 2030.

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

No existe.

Asambleas generales de tenedores

Durante el ejercicio 2024 no se llevaron a cabo asambleas de tenedores.

Audidores externos de la estructura de la operación

Durante los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024 con la finalidad de no afectar la independencia de nuestro auditor externo se ha tenido la siguiente rotación:

1. C.P.C Omar Buendía Ruíz
2. C.P.C Ulises Cruz Medina
3. C.P.C. José Alejandro Escamilla Elizalde

La firma designada para realizar la auditoria al 31 de diciembre de los ejercicios 2020 y 2019 fue Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., lo anterior en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, de acuerdo con la experiencia y recursos requeridos por el Administrador.

Durante los últimos tres ejercicios con la finalidad de no afectar la independencia de nuestro auditor externo se ha tenido la siguiente rotación:

1. C. P. C. Roberto Velazco Gómez
2. C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez

No existe participación de un tercero independiente.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

No existen partes relacionadas ni conflictos de interés.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., debido a que es una empresa de muy reciente creación, se encuentra en proceso de consolidación dentro del mercado meta., y se encuentra evaluando la viabilidad de diversos Proyectos, para beneficio de sus inversionistas.

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., el (Fideicomitente) ha constituido al Fideicomiso 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.

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 ("CKD" o "CB") para el Fideicomiso de la Serie "A" y serie "B" con Fecha de Vencimiento el 28 de abril de 2025.

Se encuentra ubicada en Monte Elbruz No 132, piso 10, Lomas de Chapultepec III Sección, CP 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México y su teléfono de contacto es 5552616556.

No existieron cambios en la evolución de la emisora, por lo tanto, la estructura se mantiene.

No se han realizado inversiones o aportaciones en otras sociedades durante los últimos tres ejercicios.

Actividad Principal:

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. Entre sus principales actividades se encuentran:

- I Invertir principalmente en sociedades dedicadas a Proyectos marítimos, de infraestructura y

energía.

- II Promover, constituir, organizar, explorar y tomar participación en el capital y Patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, Fideicomisos, asociaciones o empresas industriales, comerciales, de servicios, de cualesquiera otras índoles, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación.

La adquisición, suscripción, tenencia, Control y venta o cesión, otorgamiento en prensa o entrega en calidad de garantía, bajo cualquier figura jurídica, de acciones, derechos o partes sociales de cualquier tipo de sociedad o asociación o Persona moral y la participación en todo tipo de negocios o empresas en México o en el extranjero.

Canales de distribución:

El Fideicomitente no cuenta con canales de distribución, ya que su principal actividad es llevar a cabo Coinversión en los Proyectos de inversión. Esto de acuerdo con la estructura planeada para funcionamiento del vehículo de inversión

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

El Fideicomitente no cuenta con patentes, licencias o marcas, ya que su principal actividad es llevar a cabo Coinversión en los Proyectos de inversión. Esto de acuerdo con la estructura planeada para funcionamiento del vehículo de inversión. Durante este ejercicio no adquirió, patentes, licencias, marcas o celebrado otros Contratos.

Principales clientes:

El Fideicomitente no cuenta con clientes, ya que su principal actividad es llevar a cabo Coinversión en los Proyectos de inversión. Esto de acuerdo con la estructura planeada para funcionamiento del vehículo de inversión.

Legislación aplicable y situación tributaria:

El Fideicomiso no está sujeto al ISR. El Fideicomiso es un fondo de inversión constituido 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 principalmente pero no exclusivo con fondos para el retiro (AFORES), 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.

ISR - La tasa fue 30% para 2024 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014, continuará al 30% para los años posteriores.

Recursos humanos:

Los socios fundadores de Prana cuentan con más de 50 años de experiencia tanto en el sector inmobiliario como en el sector financiero. El prestigio y reconocimiento en el mercado del equipo de Prana lo posicionan como un jugador clave en el sector resultando en una alta capacidad de originación de Proyectos. El currículum de los socios y directivos se encuentran con mayor detalle más adelante.

Desempeño ambiental:

El Administrador buscará que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión, además de que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetos a la imposición de multas y otras sanciones.

El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto realizar estudios para comprobar situación física del predio (mecánica de suelos y auditoría ambiental) y legal de las colindancias. Adicionalmente se obtienen las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc.) y de uso de suelo necesarias para el desarrollo del Proyecto, así como los permisos correspondientes para su desarrollo.

El Administrador podrá subcontratar con terceros para llevar a cabo los servicios previstos en el Contrato de Administración, en el entendido, que frente a la Sociedad Controladora y al Fiduciario, el Administrador será el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador podrá, en el desempeño de sus funciones, particularmente para la identificación de los riesgos asociados a las Inversiones, contratar a consultores para revisar las áreas de riesgo claves, incluyendo asuntos legales, fiscales, contables, de Seguros, ambientales y técnicos, entre otros.

El Fideicomiso solamente realizará Inversiones en la medida en que dichas Inversiones cumplan con la legislación y normatividad aplicables en las jurisdicciones correspondientes, incluyendo las leyes y reglamentos ambientales, laborales y de seguridad social.

El proceso de auditoría incluye un análisis detallado de toda la información relevante que se encuentre disponible con relación al desarrollo o adquisición de cada posible Proyecto. El cierre de cualquier Proyecto,

por lo general, está condicionado a (i) la obtención de las autorizaciones internas y aprobación por el Comité de Inversiones; y (ii) la entrega y verificación de determinados documentos, incluyendo: planos y especificaciones; reportes ambientales, geológicos y de suelo.

Información de mercado:

Los bienes de la compañía podrán ser invertidos de acuerdo a las condiciones del mercado, esto de acuerdo con:

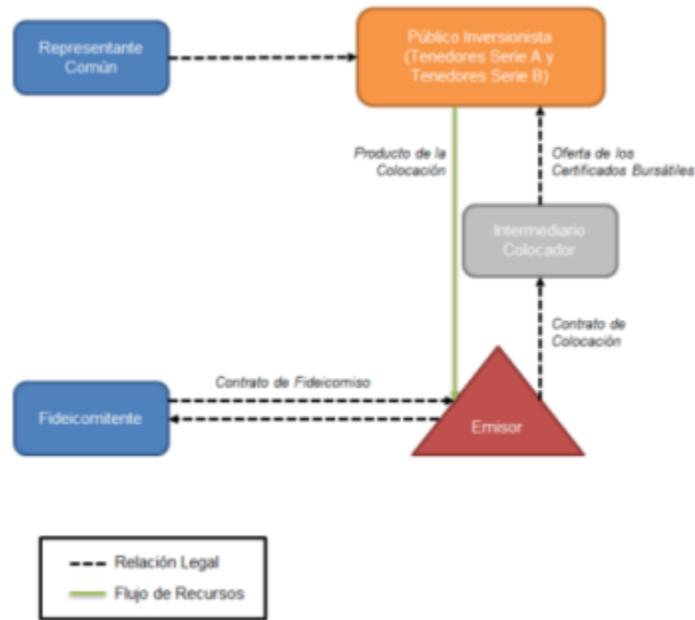
- a) El precio de compra de un terreno, en su caso;
- b) Los Gastos de originación, búsqueda, investigación, evaluación legal y financiera, adquisición, habilitación y obtención de permisos, en su caso;
- c) Los Gastos de estudios ambientales, financieros, de mercado y técnicos; (d) en su caso, los Gastos de comercialización, desarrollo y construcción;
- d) Los Gastos relacionados con la Desinversión o venta de los Proyectos, los cuales tendrán que ser en todo caso en condiciones de mercado; y
- e) Gastos administrativos (Personal, asesores, sistemas) de los Vehículos de Inversión.

Estructura corporativa:

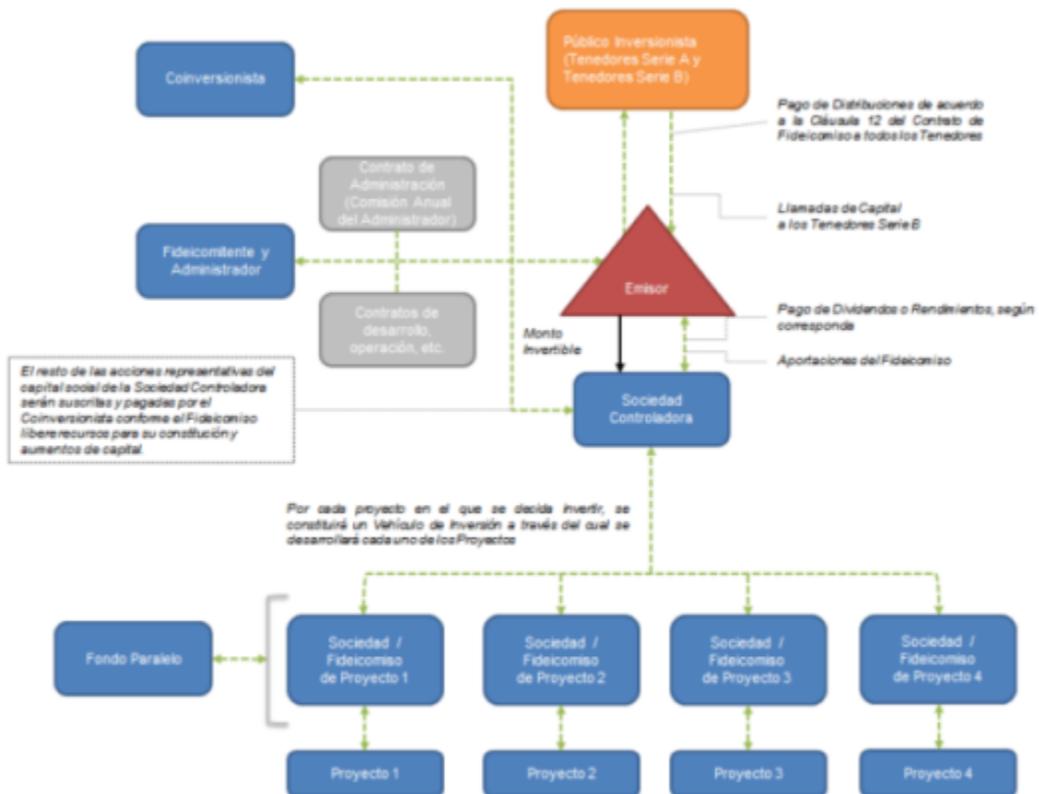
Prana Capital, S.A.PI. de C.V., debido a que es una empresa de muy reciente creación, se encuentra en proceso de consolidación dentro del mercado meta., y se encuentra evaluando la viabilidad de diversos Proyectos, para beneficio de sus inversionistas.

Los siguientes diagramas muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

- (a) Al momento de la Emisión Inicial:



Durante a vida de la Emisión



Descripción de los principales activos:

A la fecha del reporte Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., la empresa no cuenta con activo fijo importante ya que su principal activo a la fecha es ser el Fideicomitente del Fideicomiso 2218 y este no cuenta con deuda.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Prana Capital, S.A.P.I de C.V. durante el ejercicio 2024 no presenta procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Acciones representativas del capital social:

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. fue constituida como una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y no cuenta con subsidiarias ya sea significativa o de cualquier otro tipo.

Accionista	Acciones	Capital
Ivao Proyectos Marítimos, S.A. de C.V.	49,500	49,500
Artha Servicios Administrativos, S.A. de C.V.	500	500

Dividendos:

Prana Capital, S.A.PI. de C.V., a la fecha del presente reporte no ha decretado Dividendos.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

Prana Capital, S.A.PI. de C.V., no ha llevado reestructuraciones hasta la fecha de la emisión del presente reporte.

Administradores y tenedores de los certificados:

Los socios fundadores de Artha cuentan con más de 50 años de experiencia tanto en el sector inmobiliario como en el sector financiero. Durante los últimos 21 años, el equipo de Artha ha comprado y exitosamente vendido más de 30 Terrenos, en 10 diferentes estados de la República Mexicana, alcanzando un retorno promedio de 33%. El prestigio y reconocimiento en el mercado del equipo de Artha lo posicionan como un jugador clave en el sector resultando en una alta capacidad de originación de Proyectos.

A continuación, se describe brevemente su trayectoria profesional:

Germán Ahumada Alduncin

Germán Ahumada Alduncin se ha especializado en los últimos 23 años en la planeación estratégica y operación del sector inmobiliario, con un amplio conocimiento del mercado a nivel nacional e internacional, incluyendo el sector público y privado.

Ocupó la posición de Director General Adjunto de Consorcio ARA hasta febrero de 2009. Desde 1994 ostentó varios cargos en Consorcio ARA, tanto operativos como en áreas corporativas, estando involucrado desde la planeación estratégica, adquisición de tierra, planeación de Proyectos, administración de la construcción, ventas, escrituración y proceso de postventa. Lideró la implementación de las políticas y procedimientos de toda la empresa con la que ha regido su estrategia corporativa y de operación. Es consejero de BBVA Bancomer desde el 2004, fue presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de la República Mexicana (A.D.I), vicepresidente de la Cámara Nacional de la Vivienda (CANADEVI) y vicepresidente del Urban Land Institute (ULI). Germán obtuvo la maestría en alta dirección del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (AD2), tiene estudios de postgrado en administración de Wharton School of Management de la Universidad de Pensilvania y de Stanford University.

Carlos Gutiérrez Andreassen

Carlos Gutiérrez Andreassen banquero de Inversión con 34 años de experiencia, especializado durante 15 años en los sectores inmobiliario, infraestructura y de energía. Antes de formar Artha Capital se desempeñó como Chairman para Latinoamérica en Merrill Lynch hasta febrero de 2009, logrando crear un negocio generador de más de mil millones de Dólares anuales. Responsable de originar operaciones de capital privado en la región. Realizó importantes transacciones estratégicas, colocaciones públicas de capital, financiamientos, operaciones estructuradas en el sector vivienda (Homex, ARA, URBI, JAVER), así como en los sectores comercial e industrial (ICA, GICSA, GAccion). Adicionalmente dirigió importantes transacciones de infraestructura, incluyendo el Aeropuerto Internacional de México con FUMISA, OMA con ICA, el Aeropuerto de Lima, el Corredor Sur Panamá e Interoceánico Perú (Odebrecht, Graña y Montero). Esta experiencia en Latinoamérica, lo llevaron a dirigir y participar en transacciones cuyo valor superan los 150 mil millones de Dólares. Durante los últimos 2 años se enfocó a analizar las cadenas de valor en los sectores inmobiliario y de infraestructura, así como a la conformación de Artha Capital, la cual responde a las oportunidades del mercado y la necesidad de un “new asset class”. Carlos es egresado de la Universidad de Texas en Austin, realizó cursos de finanzas corporativas, derivados, estructurados, financiamiento de Proyectos y de alta dirección en Harvard University y Wharton School of Management.

Rafael Díaz Guerrero

Rafael Díaz Guerrero con 23 años de experiencia, se ha especializado en la evaluación, estructuración, adquisición y venta de Proyectos en el sector inmobiliario. Antes de ingresar a Artha Capital fue consultor Senior de SAI Consultores en el área de Banca de Inversión para el sector Inmobiliario y de

Infraestructura. Participó en el diseño e implementación de instrumentos estructurados para fondos de Capital Privado y Fideicomisos de inversión. Previamente fue Director de Planeación de Grupo Frisa, empresa dedicada a los sectores de vivienda, industria, comercio y turismo. Responsable de incrementar la rentabilidad, Control del flujo de Efectivo, diseño de estructuras de financiamiento y asociaciones estratégicas. Coordinador de evaluación de nuevos Proyectos y de la relación con socios "LPs". Participó en importantes transacciones para el financiamiento, adquisición y venta del portafolio industrial de Grupo Frisa (GE Capital, Prologis y Kimco). Fue analista regional para Latinoamérica del sector cemento, vivienda y construcción en Credit Suisse y Credit Lyonnais. En Serfín como analista del mismo sector a nivel nacional recibió los siguientes reconocimientos: "Best local research" by Latin Finance, "Among the Best domestic coverage" y "Mexico's best domestic firms" by Institutional Investors. Fue Jefe de Planeación en Grupo Apasco, Analista Financiero y coordinador de las relaciones con inversionistas en Grupo ICA. Rafael es Ingeniero Civil de la Universidad La Salle y tiene una maestría de administración del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubenarios, entre los miembros de los distintos Comités Técnicos o directivos relevantes.

Solo la Asamblea representará al conjunto de estos, sus decisiones son adoptadas, por mayoría de votos y serán válidas para todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Los integrantes del Comité Técnico son designados por La Asamblea, así como los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, quienes tendrán derecho a designar un miembro propietario y sus respectivos suplentes.

Comité Técnico Constitución

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC el Fideicomiso contará con un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

Integración

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

Designación de Miembros

(A) Desde la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso (B) siguiente, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan en el Anexo "A" del Contrato de Fideicomiso, los cuales son nombrados de la siguiente forma: (i) 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, elegidos por el Fideicomitente, y (ii) 1 (un) Miembro Independiente y su respectivo suplente designado por el Fideicomitente. La integración del Comité Técnico Inicial es la siguiente:

Miembro Propietario	Designado Por:
Germán Ahumada Alduncin	Fideicomitente
Carlos Gutiérrez Andreassen	Fideicomitente
Rafael Díaz Guerrero	Fideicomitente
Rogelio López-Velarde Estrada	Fideicomitente Miembro Independiente
Eduardo Postlethwaite Valle Secretario no miembro del Comité Técnico	

En un plazo que no excederá de 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, deberán llevarse a cabo las designaciones correspondientes a fin de que el Comité Técnico quede integrado inicialmente por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que sean nombrados de la siguiente forma:

Cualesquier Tenedores por la tenencia, en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a designar a un miembro propietario y a su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieren renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico en términos de los propios Certificados Bursátiles).

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario y al Fideicomitente evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de Certificados Bursátiles es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico inicial realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la Fecha de Emisión Inicial.

Los miembros designados por los Tenedores durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre del año que corresponda, salvo por los miembros que sean (a) designados en la primera designación, en cuyo caso, durarán en su encargo hasta el 31 de diciembre de 2015, y (b) destituidos en términos del apartado siguiente. Los Tenedores notificarán por escrito al

Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad.

El Administrador tendrá derecho a designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en el entendido que, el Administrador deberá designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico. No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico. El Fideicomitente notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad.

El Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la última notificación por escrito que hubiere recibido.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta como *Anexo "B"* al Contrato de Fideicomiso, (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24 y 26 de la LMV.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Díaz De Cossio Hernández Eduardo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2017-05-24		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Independiente	3 años
Información adicional		

Petersen Farah Juan Jaime		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2017-05-24		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)

Indefinido	Miembro Suplente	8 años
Información adicional		
Suplente de Hugo Alberto Michel Uribe		

Ahumada Alducin Germán		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2015-04-15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro	10 años
Información adicional		

Gutiérrez Andreassen Carlos		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2015-04-15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Presidente	10 años
Información adicional		

Díaz Guerrero Rafael		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2021-03-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	4 años
Información adicional		
Suplente de Germán Ahumada Alducin		

Aranda Jauregui Alejandro		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2022-04-08		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro	3 años
Información adicional		

Guerrero García Arturo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2022-04-08		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	3 años
Información adicional		
Suplente de Alejandro Aranda Jauregui		

Paulette Zuñiga Norma		
-----------------------	--	--

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2022-04-08		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	3 años
Información adicional		
Suplente de Alejandro Aranda Jauregui		

Medina Silverio Daniel Eduardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2022-04-08		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	3 años
Información adicional		
Suplente de Alejandro Aranda Jauregui		

Monroy López Amira Yolatl		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2022-04-08		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	3 años
Información adicional		
Suplente de Alejandro Aranda Jauregui		

Pizano Ramos Héctor		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2021-03-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	4 años
Información adicional		

Gudiño Chávez Martín Ernesto		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2021-03-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	4 años
Información adicional		
Suplente de Hector Pizano Ramos		

Zavala Bojorquez Pablo Ernesto		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		

2021-03-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	4 años
Información adicional		
Suplente de Hector Pizano Ramos		

Michel Uribe Hugo Alberto		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2017-05-24		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	8 años
Información adicional		

Sagredo Jimenez Jose Wilmer		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2017-05-24		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	8 años
Información adicional		
Suplente de Hugo Alberto Michel Uribe		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 88

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 13

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 88

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 13

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Actualmente Artha, cuenta con las políticas las cuales se basan en una inclusión laboral y se encuentran aprobadas por el Consejo de Administración de Artha mediante sus distintos comités, de forma trimestral son informadas en los Comités Técnicos del fideicomiso Emisor.

El Comité de Auditoría tiene entre otras las siguientes facultades:

Análisis y diagnóstico sobre la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y sus Subsidiarias.

Establecimiento del marco interno COSO y seguimiento a su implementación con respecto a la Sociedad y sus Subsidiarias.

Identificación de controles clave y actividades de control para salvaguarda de activos de la Sociedad y sus Subsidiarias.

Asistir, a través de su presidente, a las reuniones trimestrales de los comités técnicos de los fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo administrados por la Sociedad o sus Subsidiarias para informar sobre los asuntos arriba señalados.

El Comité de auditoría, cuenta con un experto financiero: José Luis Varela Muñoz.

Las sociedades que fungen como Administradoras en cada uno de nuestros Fideicomisos Emisores, derivan de la persona moral denominada Artha Capital, S. de R.L. de C.V. sociedad que cuenta con un Código de Ética, aplicable para todos sus directivos y socios, incluidos los que desempeñan cargos dentro de los diferentes Comités Técnicos.

Las sociedades que fungen como Administradoras en cada uno de nuestros Fideicomisos Emisores, derivan de la persona moral denominada Artha Capital, S. de R.L. de C.V. sociedad que cuenta con un Código de Ética, aplicable para todos sus directivos y socios, incluidos los que desempeñan cargos dentro de los diferentes Comités Técnicos.

Subcomités [Sinopsis]

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se presenta un resumen de las cláusulas más importantes de los estatutos sociales del Administrador:

Artículo Primero. La denominación de la sociedad es “Prana Capital” que irá siempre seguida de las

palabras Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable o su abreviación, S.A.P.I. de C.V.

Artículo Segundo. El objetivo social de la Sociedad será:

- I Invertir principalmente en sociedades dedicadas a Proyectos marítimos, de infraestructura y energía, entre otros.
- II Promover, constituir, organizar, explorar y tomar participación en el capital y Patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, Fideicomisos, asociaciones o empresas industriales, comerciales, de servicios, de cualesquiera otras índoles, tanto nacionales como extranjera, así como participar en su administración o liquidación.
- III La adquisición, suscripción, tenencia, Control y venta o cesión, otorgamiento en prenda en calidad de garantía, bajo cualquier figura jurídica, de acciones, derechos o partes sociales de cualquier tipo de sociedad o asociación o Persona moral y la participación en todo tipo de negocios o empresas en México o en el extranjero.
- IV La adquisición directa o indirecta, regularización, transformación y subdivisión de Terrenos, su desarrollo, urbanización y comercialización para fines turísticos industriales y de vivienda o cualquier propiedad hubiera adquirido a título propietario conforme al Artículo 81 (ochenta y uno) y a otros artículos aplicables de la Ley Agraria. La Sociedad también podrá coadyuvar en las gestiones y trámites que sean necesarios para adquirir el domicilio pleno sobre bienes que se encuentren sujetos a la legislación agraria.
- V La celebración de todo tipo de Contratos relacionados con la administración, desarrollo y comercialización de Inmuebles.
- VI Comprar, vender, arrendar, administrar y en general comercializar de cualquier manera bienes muebles e Inmuebles dentro de las limitaciones previstas por ley en México o en el extranjero.
- VII Promover, solicitar y obtener toda clase de permisos y autorizaciones ante las Secretarías de Estado, así como ante toda clase de autoridades y dependencias federales, estatales y municipales en relación con el objeto de la Sociedad.
- VIII Establecer oficinas de representación, subsidiarias y sucursales en México o en el extranjero.
- IX La adquisición, uso y transmisión bajo cualquier figura jurídica de todo tipo de vehículo, maquinaria o equipo para el uso de la Sociedad que sea necesario o recomendable para sus

fines mercantiles en México

- X Obtener, adquirir, utilizar y ceder bajo cualquier figura jurídica todo tipo de patentes, marcas comerciales o nombres comerciales u otros derechos de propiedad industrial o intelectual de acuerdo con los mismos, en México o en el extranjero.
- XI Obtener y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, expedir bonos, fianzas, papel comercial, pagarés, obligaciones, valores, Certificados de participación ordinarios, Certificados Bursátiles y otros tipos de instrumentos de deuda, con o sin garantía específica, por medio de hipoteca, prenda, Fideicomiso o cualquier otra forma legal, y garantizar, obligaciones de terceros, ya sea como garante, fiador, aval o en cualquier otro carácter, incluyendo como obligado solidario y subsidiario.
- XII Aceptar, emitir, suscribir, descontar, endosar, avalar o negociar todo tipo de instrumentos de crédito.
- XIII En general realizar todos los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores, y para realizar cualquier otro acto de naturaleza civil o mercantil permitido por las leyes aplicables.

Artículo Tercero. La duración de la Sociedad será indefinida.

Artículo Cuarto. El domicilio social de la Sociedad será la Ciudad de México, Distrito Federal. La Sociedad podrá establecer agencias o sucursales de la Sociedad en cualquier lugar dentro de los Estados Unidos Mexicanos por cualquier medio legal, incluyendo acto, Contrato o convenio, a la ley o jurisdicción de cualquier subdivisión política en México, y designar domicilios legales para recibir notificaciones u otras comunicaciones, sin que se interprete como un cambio en el domicilio social.

Artículo Quinto. La Sociedad es de nacionalidad mexicana. Todos los accionistas actuales y futuros que no sean mexicanos formalmente acuerdan con la Secretaría de Relaciones Exteriores para ser considerados como mexicanos a los efectos de las acciones del capital de la Compañía adquiridos o mantenidos por ellos, y de la propiedad de la Sociedad, derechos, concesiones, participaciones o alianza intereses y derechos y obligaciones en virtud de cualquier acuerdo con las autoridades mexicanas, y, en consecuencia, a no invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso de violación de este acuerdo, de la pérdida de sus derechos e intereses de capital a favor del gobierno mexicano.

Audidores externos de la fideicomitente:

El despacho SE y Asociados .S.C., nuestro auditor externo el C.P.C. Alejandro Sánchez Inzunza llevó a cabo un dictamen respecto de los estados financieros del Fideicomitente, correspondientes a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Política sobre la designación y seguimiento de auditorías externas

OBJETIVO

La finalidad de esta Política es establecer los lineamientos para la selección, nombramiento, operación, y en su caso separación de los auditores externos con la Fideicomitente así como el marco de relación con ellos.

ALCANCE:

La presente Política aplica a todos los servicios de auditoría externa, así como para servicios distintos de auditoría que llegue a presentar el auditor externo.

ANÁLISIS DE SERVICIOS DE CONTRATACIÓN:

Previo a la contratación del Despacho de Auditoría Externa, El Comité de Auditoría “EL Comité”, revisará las características de los servicios de auditoría, los cuales pueden ser originados por obligaciones contraídas por la participación en el fideicomiso emisor número 2218 (“El Fideicomiso”), bancos, fiscales u otras obligaciones contraídas por la Sociedad.

PROCESO DE SELECCIÓN

Una vez identificada la obligación a cumplir serán solicitadas tres cotizaciones de firmas reconocidas en el ámbito contable y de auditoría llenando el expediente con los siguientes documentos:

- Acta constitutiva
- Currículum de servicios prestados en los últimos 3 años
- Currículum de los socios del despacho
- Afiliación al colegio de contadores públicos
- Cedula profesional del representante de la compañía

- Declaración de los últimos 3 años
- Formato 32D de opinión fiscal de cumplimiento
- Registro federal del contribuyente RFC.
- Propuesta económica y técnica sobre los servicios a presentar, auditoría de estados financieros básicos y sus notas, así como recomendaciones de mejores prácticas y análisis de nuevas normas de información financiera que entrarán en vigor en los próximos años.
- Declaración que ningún miembro de la firma de auditores tiene ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Sociedad.
- Convenio de confidencialidad con la Sociedad.

Una vez obtenida la información el comité de auditoría realizará el cuadro comparativo sobre las propuestas económicas y técnicas el cuadro comparativo tendrá como función lo siguiente:

- **Análisis técnico**

El despacho deberá tener como mínimo 3 años de experiencia en revisiones relacionadas con el giro de la compañía

Deberá de estar inscrito en el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP).

Deberá contar con la certificación para dictaminar otorgada por el IMCP.

Deberá demostrar que cumple con la norma de educación continua establecida por el IMCP establecida por el IMCP establecido según del nivel de jerarquía más alto al más bajo según sea el caso del equipo de trabajo.

La realización del trabajo de auditoría se deberá apegar a las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) a través de la Junta Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento (IAASB).

EL despacho deberá estar al corriente en su pago de impuestos.

El área legal realizará el análisis de cumplimiento legal tomando en consideración penas convencionales, el convenio de Confidencialidad, características de cumplimiento de contraprestación, fianzas y salvaguarda de los intereses de la sociedad en casos de recesión de Contrato, así como contingencias laborales.

- **Análisis de independencia**

Ningún miembro del equipo deberá tener relación consanguínea o relación que represente influencia o comprometa la toma imparcial de decisiones de la Sociedad.

- **Análisis económico**, los importes de los servicios estarán sujetos al tabulador de servicios profesionales establecidos con un análisis previo de 3 propuestas de distintos despachos sujetos al proceso de selección.

Una vez realizado el análisis de propuestas el comité en conjunto con el área legal y contraloría presentaran a al Consejo de Administración “EL Consejo” el resultado del análisis de las propuestas económicas y técnicas sujetas a autorización.

Tomando en cuenta el análisis de y el fallo del Consejo basado en los análisis previos designarán al auditor externo para el ejercicio que le compete,

Contratación de servicios de auditoría

El área legal perfeccionara la propuesta económica en conjunto con el auditor designado para obtener el convenio definitivo para prestación de servicios de auditoría.

El Comité deberá responsabilizarse de las relaciones entre la sociedad y el auditor externo, en todos sus aspectos (alcance, Contrato, honorarios). Para ello, es necesario que exista entre el Comité y el auditor externo una interlocución continuada y profesional.

Seguimiento del proceso de ejecución de trabajos

Con carácter previo al inicio de la auditoría: el auditor deber informar puntualmente al Comité sobre todas las normas y prácticas contables que la Administración de la compañía (“Administración”) ha decidido utilizar en la elaboración de la información financiera, así como, en su caso, del uso alternativo de normas contables debidamente debatidas con los correspondientes Directivos de la sociedad.

Durante el desarrollo del proceso de auditoría: el Comité actúa como “intermediario” entre el auditor y los ejecutivos cuyas actividades se auditan, sobre todo para el caso en que se detecten por el auditor comportamientos atípicos o existan diferencias sustanciales entre ambas partes.

La Dirección de la Sociedad comunicará al Comité de Auditoría cualquier aspecto significativo que se haya discutido en relación con la designación inicial o con la renovación del Contrato con el auditor externo.

El auditor externo enviará anualmente una carta de encargo al Comité de Auditoría en la que, describirá el objetivo de la auditoría, las responsabilidades del auditor y las responsabilidades de la Dirección.

El Comité de Auditoría comunicará al auditor externo cualquier aspecto relevante detectado en relación con la contabilidad o la auditoría.

El auditor externo deberá facilitar al Comité de Auditoría un resumen de la estrategia de auditoría, incluidos los riesgos significativos, si son necesarios especialistas en la auditoría y un calendario de realización de la misma

El auditor discutirá con el Comité de Auditoría los juicios realizados acerca de la calidad, y no la mera aceptabilidad de los principios contables de la sociedad. Debe valorar si se han realizado los desgloses pertinentes y si éstos facilitan la comprensión de los estados financieros al inversor.

El auditor comprobará que la Dirección ha comunicado la aplicación anticipada sobre las adecuaciones a las normas contables o normativas que aún no son efectivas, pero que, tras su adopción, pueden afectar significativamente a la información financiera de la sociedad.

El auditor externo ha de comunicar al Comité de Auditoría las consultas externas que haya realizado sobre cuestiones contables significativas, a fin de informarle sobre operaciones complejas, de alto riesgo o controvertidas.

El auditor externo ha de informar al Comité de Auditoría sobre hipótesis significativas utilizadas por la Dirección en estimaciones contables críticas con un grado elevado de incertidumbre, así como cambios significativos en las mismas. Los errores o irregularidades corregidos y los no corregidos; las dificultades encontradas en el transcurso de la auditoría

Las comunicaciones que ha de realizar el auditor externo podrán ser orales o escritas, formarán parte de la auditoría y deberán de realizarse con anterioridad a la presentación del informe de auditoría

El auditor externo deberá evaluar si las relaciones bidireccionales con el Comité de Auditoría han sido adecuadas, en caso de entender que las mismas no han sido adecuadas, deberá debatir la cuestión con el Consejo de Administración.

EL Comité revisará el plan de Auditoría Externa y el Contrato de servicios, así como honorarios buscando la aprobación del consejo de administración.

EL Comité revisará el informe del auditor externo, en la auditoría preliminar y final, así como además de dar seguimiento y evaluar su desempeño, así como analizar las opiniones o reportes que el auditor externo elabore y suscriba.

El Comité aprobará cualquier relación adicional con el auditor externo no relacionada con la auditoría.

EL comité revisara el plan de acción que contenga las medidas preventivas y correctivas que atiendan las observaciones del Auditor Externo, indicando el plazo de cumplimiento,

Causales de separación de auditor externo con la Sociedad por separación con respecto de prestación de servicios:

- No llevar una rotación del equipo clave durante más de 5 años
 - Perder el registro de certificación emitido por el Colegio de contadores públicos
 - Incumplir con los reportes establecidos en la propuesta laboral
 - Incumplir con las obligaciones establecidas en México
-

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomitente no tiene conocimiento de conflictos de interés u operaciones con Personas Relacionadas relevantes.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación, se describe información Financiera al cierre del periodo reportado 2024:

Balance y resultados del fideicomiso

	2024	2023	2022
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218			
Estados separados de posición financiera			
<i>Al 31 de diciembre</i>			
(En miles de pesos)			
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 640	\$ 439	\$ 563
Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	1,648,673	2,747,665	2,997,236
Gastos pagados por anticipado	244		
	<u>1,649,557</u>	<u>2,748,104</u>	<u>2,997,799</u>
Pasivo y activos netos atribuibles a los fideicomisarios			
Cuenta por pagar al administrador de desempeño	4,774	5,177	23,881
Total de pasivo	<u>4,774</u>	<u>5,177</u>	<u>23,881</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	1,644,783	2,742,927	2,973,918
	<u>1,649,557</u>	<u>2,748,104</u>	<u>2,997,799</u>

	2024	2023	2022
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218			
Estados separados de resultados			
<i>Por los años terminados al 31 de diciembre</i>			
(En miles de pesos)			
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	\$ (1,038,992)	\$ (168,800)	\$ (641,403)
Intereses a favor	23	23	8
Total de ingresos	(1,038,969)	(168,777)	(641,395)
Gastos de administración:			
Gastos de administración, principalmente honorarios del administrador	(59,111)	(62,225)	(60,283)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(64)	11	
Total de gastos de administración	(59,175)	(62,214)	(60,283)
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios			
	(1,098,144)	(230,991)	(701,678)

Hubo una pérdida en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios que se debe principalmente a la disminución en el valor razonable de las inversiones en sociedades de proyectos, especialmente:

- Tampico Proteus: deterioro de \$598,271 mil por cambio en regulación energética.
- Combustibles Ecológicos Mexicanos: reducción de valor por condiciones de mercado.

Dentro del resultado, la disminución entre 2023 y 2024 es principalmente por la pérdida en valuación de inversiones. No se generaron ingresos significativos por desinversiones o dividendos.

Origen y aplicación de recursos

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios			
Por los años terminados al 31 de diciembre			
(En miles de pesos)			
	Aportación inicial	Aumento o disminuciones en activos netos atribuibles a los fideicomisos	Activos netos atribuibles a los fideicomisos
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 1 de enero de 2022	\$ 3,342,221	\$ (368,303)	\$ 2,973,918
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	-	(230,991)	(230,991)
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

	2024	2023	2022
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218			
Estados separados de flujos de efectivo			
Por los años terminados al 31 de diciembre			
(En miles de pesos)			
Actividades de operación:			
Disminución en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ (1,098,144)	\$ (230,991)	\$ (701,678)
Ajustes por:			
Intereses ganados	(23)	(23)	(8)
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	1,038,992	168,800	641,403
	(59,175)	(62,214)	(60,283)
Aumento (disminución) en:			
Inversiones en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	60,000	80,771	37,090
Pagos anticipados	(244)		
Intereses cobrados	23	23	8
Cuentas por pagar principalmente por comisiones de administración	(403)	(18,704)	23,263
Flujos netos efectivo utilizados en actividades de operación	201	(124)	78
Incremento (disminución) neto (a) de efectivo y equivalentes de efectivo	201	124	78
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo	439	583	485
Al fin del periodo	\$ 640	\$ 439	\$ 563

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Los principales movimientos a las cuentas de Efectivo se explican en el punto Evolución de los activos Fideicomitidos incluyendo ingresos.

Los principales movimientos a las cuentas de efectivo se explican a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2024	2023	2022
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$ 198	188	473
Inversiones en valores	442	251	90
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 640	439	563

Índices y razones financieras

Periodo	2024	2023	2022
Índice de solvencia = Recursos / Obligaciones	0.13	0.08	0.02
Índice de productividad = Utilidad Neta / Capital Contable	N/A	N/A	N/A
Rendimiento sobre Patrimonio = (Déficit) Superávit de ingresos sobre egresos / Patrimonio	-0.67	-0.08	-0.24

La tabla anterior tiene como finalidad presentar aspectos de liquidez, productividad y rentabilidad de los Estados Financieros del Fideicomiso, el objetivo es visualizar una comparación, a través de la cual, la relación por división entre sí de dos datos financieros directos, permitan analizar el estado actual o pasado del Fideicomiso.

El deterioro en 2024 se debe a la pérdida por valuación de inversiones, especialmente el deterioro del proyecto Tampico Proteus y la cancelación del contrato con Pro-Agroindustria.

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

N/A, el Fideicomiso consolida toda la información respecto a sus Inversiones. En el inciso 4) Información Financiera i) Balance y resultados del Fideicomiso, se desglosa la totalidad de las Inversiones realizadas durante el periodo que corresponde de 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, las cuales son consideradas dentro de la información financiera del Fideicomiso.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Durante el ejercicio que corresponde al presente Reporte Anual la emisora no obtuvo préstamos.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

El valor razonable de los certificados atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se estiman \$61.81, \$103.08 y \$111.76, respectivamente el cual se determinó con la asistencia de proveedores externos, utilizando las cotizaciones directamente observables en el mercado de los CBF que son consideradas Nivel 3 conforme a la jerarquía de valor razonable que se menciona en la nota descrita en la nota 3b.

El Fideicomiso tiene como objetivo principal realizar las Aportaciones del Fideicomiso, a efecto que la Sociedad Controladora con las Aportaciones a la Sociedad Controladora, realice a través de Vehículos de Inversión mexicanos, Inversiones con apego a los Porcentajes de Coinversión para uno o más de cualquiera de los siguientes fines: (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (joint ventures), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, siempre que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador (los "Proyectos").

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 21 de mayo de 2025 por el Ing. Rafael Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Controladora y el Comité Técnico del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Resultados de la operación del fideicomiso:

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 realizada el 13 de junio, 14 de septiembre y 18 de diciembre de 2017 por \$668.1, \$1,170 y \$741.70, más los Gastos de Emisión sin IVA por un importe de \$390 los cuales fueron registrados disminuyendo los activos netos al 31 de diciembre de 2017.

El total del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, asciende a \$1,649,556 \$2,747,665 y \$2,997,799, respectivamente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

El efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes

de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los estados de cambios integrales en los activos netos adjuntos.

La moneda funcional, así como la de reporte es el peso mexicano (MXN)

Política sobre la creación, mantenimiento y manejo de las Cuentas de Fideicomisos

OBJETIVO:

El objetivo de esta política es establecer el manejo de la tesorería en el fideicomiso emisor incluir nombre de Fideicomiso

ALCANCE:

La presente política es de uso para todas las operaciones de tesorería en el fideicomiso emisor

GLOSARIO:

"Administrador" significa Prana Capital S.A.P.I. de C.V. actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso.

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" significa este Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo 2218.

"Fiduciario, significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso.

OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

Previa instrucción por escrito que reciba del Administrador deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Contrato las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso

Proceso de creación, operación y mantenimiento de cuentas bancarias

1. El Fiduciario debe de crear este tipo de cuentas por serie según lo especifique el Contrato de fideicomiso:

o la Cuenta General;

- o la Cuenta de Reserva para Gastos;
 - o la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
 - o la Cuenta de Inversiones; y
 - o la Cuenta de Distribuciones
2. El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador o cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Contrato.
3. Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo de Contrato y el Contrato de Administración.
4. Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capitalización (el cual es el índice del capital neto entre los activos sujetos a riesgo totales) mayor a 10, en caso que las Instituciones de Crédito.
5. El Fiduciario deberá dar aviso al Administrador, Fideicomitente y Representante Común inmediatamente si no se cumple el punto 4 una vez que tenga conocimiento estas figuras proceder a cancelar las cuentas con dicha institución y abrir nuevas cuentas, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador instruya al Fiduciario, en la Institución de Crédito instruida.
6. Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR (TESORERÍA)

- Mandar por escrito al Fiduciario las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso según Contrato tales como:
 - o la Cuenta General;
 - o la Cuenta de Reserva para Gastos;
 - o la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;

- o la Cuenta de Inversiones; y
- o la Cuenta de Distribuciones
- Mandar instrucción al Fiduciario mediante la cual se soliciten los accesos y/o dispositivos en favor de las personas físicas que en carácter de representantes legales y/o apoderados legales del Administrador, tendrán acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, deberá especificar respecto de cada una de ellas; (i) nombre completo; (ii) teléfono; (iii) domicilio; (iv) correo electrónico; (v) copia simple de su registro federal de contribuyentes; (vi) copia simple de su clave única de registro de población; y (vii) copia simple de su identificación oficial con firma, legible y vigente.
- Cumplir con lo que marca el punto 5 de las obligaciones del Fiduciario, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha de aviso por parte de este instruir al Fiduciario de abrir en una nueva Institución de Crédito.

Control Interno del fideicomiso:

El Administrador estará encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Terrenos y/o propiedades que califiquen bajo los Lineamientos de Inversión para la realización de las Inversiones con un equipo dedicado a la originación de proyectos, consultores o terceros, sujeto en todo momento a los Lineamientos de Inversión. Asimismo, el Administrador deberá realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Terrenos, dentro de los cuales se incluyen la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para habilitar el terreno o propiedad, subdividir o fusionar, obtención de permisos y concesiones, así como tramitación de las licencias que se necesiten obtener para el desarrollo del Proyecto. finalmente, el Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Terreno es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.

En esta etapa el Administrador deberá comenzar con la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación de los Terrenos, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos ante los propietarios de los Terrenos tendientes a la habilitación de los Terrenos y celebración de Contratos preparatorios.

En la etapa previa a la realización de cualquier análisis o estudio sobre la viabilidad de los Proyectos, el Administrador podrá presentar oportunidades potenciales de inversión, cuya búsqueda haya sido realizada con recursos propios. Si el Comité de Inversiones aprueba la realización de los estudios y análisis de viabilidad necesarios, entonces se autorizarán también los gastos necesarios para llevar a cabo dichos estudios. Una vez que se hayan realizado los estudios de viabilidad necesarios, las oportunidades de inversión que sean presentadas al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, podrán ser aprobadas o rechazadas. En ambos casos, las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán consideradas como Gastos de Inversión y serán reembolsados al Administrador con cargo a las Cuentas de Inversiones.

Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia.

Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, el Administrador deberá presentarlo para su aprobación definitiva al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, lo anterior en el entendido que la necesidad de presentar o no un Proyecto para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Proyectos.

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:



Despacho SE y Asoc. S.C.
Contadores Públicos

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(CIFRAS EN PESOS)					
ACTIVO	2024	2023	PASIVO	2024	2023
ACTIVO A CORTO PLAZO			PASIVO A CORTO PLAZO		
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	288,323	374,888	PROVEEDORES	1,810,741	1,051
DEUDORES	171,433,725	185,200,599	ACREEDORES	192,929,208	154,46
IMPUESTO AL VALOR PENDIENTE DE ACREDITAR	12,519,480	14,483,278	IMPUESTOS POR PAGAR	40,513	7
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO A FAVOR	8,571,151	8,317,450	PROVISIONES	21,073,680	20,16
IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR RECUPERAR	474,787	283,247	TOTAL DEL PASIVO A CORTO PLAZO	178,858,923	191,34
PAGOS ANTICIPADOS	0	1,000,000			
TOTAL DE ACTIVO A CORTO PLAZO	193,864,186	204,741,612	TOTAL DEL PASIVO	178,858,923	191,38
CAPITAL CONTABLE					
			CAPITAL SOCIAL PROVENIENTE DE APORTACIONES	80,000	0
			UTILIDAD NETA	1,433,249	2,10
			UTILIDADES RETENIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	27,216,100	25,15
			PÉRDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(13,899,088)	(13,888)
			TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	14,885,263	43,37
TOTAL DEL ACTIVO	193,864,186	204,741,612	TOTAL DEL PASIVO Y DEL CAPITAL CONTABLE	193,864,186	204,74


C.P. ALEJANDRO SÁNCHEZ INZUNZA
REGISTRO AGAFF: 13161



Despacho SE y Asoc. S.C.
Contadores Públicos

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(CIFRAS EN PESOS)	2024	2023
INGRESOS NETOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD	72,984,234	78,340,787
GASTOS DE OPERACIÓN	71,562,305	75,574,633
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	1,421,928	2,766,154
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO		
INTERESES A FAVOR	63	54
UTILIDAD CAMBIARIA	11,258	147,702
PÉRDIDA CAMBIARIA	0	291,435
TOTAL	11,321	(143,679)
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	1,433,249	2,622,475
IMPUESTOS A LA UTILIDAD		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0	512,907
TOTAL	0	512,907
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,433,249	2,109,568


C.P. ALEJANDRO SÁNCHEZ INZUNZA
REGISTRO AGAFF: 13161

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO FINANCIERO

"BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO QUE LAS CIFRAS CONTENIDAS EN ESTE ESTADO FINANCIERO SON VERACES Y CONTIENEN TODA LA INFORMACIÓN REFERENTE A LA SITUACIÓN FINANCIERA Y/O LOS ESTADOS DE LA EMPRESA, Y AFIRMO QUE SOY LEGALMENTE RESPONSABLE DE LA AUTENTICIDAD Y VERACIDAD DE LAS MISMAS, ASUMIENDO ASIMISMO TODO TIPO DE RESPONSABILIDAD DERIVADA DE CUALQUIER DECLARACIÓN EN FALSO SOBRE LA MISMA"

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

Prana Capital, S.A.P.I de C.V es una sociedad legalmente constituida con domicilio en la Ciudad de México, su vigencia es de acuerdo con los estatutos sociales de su acta definida.

El objeto social de la sociedad es invertir principalmente en sociedades dedicadas a proyectos marítimos, de infraestructura y energía, entre otros. Promover, construir, organizar, explorar y tomar participación en el capital y Patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, fideicomisos, asociaciones o empresas industriales, comerciales, de servicios, de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación.

Así como también la celebración de todo tipo de Contratos relacionados con la administración, desarrollo y comercialización de inmuebles. Comprar, vender, arrendar, administrar y en general comercializar de cualquier manera bienes muebles e inmuebles dentro de las limitaciones previstas por ley en México.

Política sobre la creación, mantenimiento y manejo de las Cuentas de Fideicomisos

OBJETIVO:

El objetivo de esta política es establecer el manejo de la tesorería en el fideicomiso emisor incluir nombre de Fideicomiso

ALCANCE:

La presente política es de uso para todas las operaciones de tesorería en el fideicomiso emisor

GLOSARIO:

"Administrador" significa Prana Capital S.A.P.I. de C.V. actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso.

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" significa este Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo 2218.

"Fiduciario, significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso.

OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

Previa instrucción por escrito que reciba del Administrador deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Contrato las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso

Proceso de creación, operación y mantenimiento de cuentas bancarias

1. El Fiduciario debe de crear este tipo de cuentas por serie según lo especifique el Contrato de fideicomiso:
 - la Cuenta General;
 - la Cuenta de Reserva para Gastos;
 - la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
 - la Cuenta de Inversiones; y
 - la Cuenta de Distribuciones
2. El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador o cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Contrato.
3. Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo de Contrato y el Contrato de Administración.
4. Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capitalización (el cual es el índice del capital neto entre los activos sujetos a riesgo totales) mayor a 10, en caso que las Instituciones de Crédito.
5. El Fiduciario deberá dar aviso al Administrador, Fideicomitente y Representante Común inmediatamente si no se cumple el punto 4 una vez que tenga conocimiento estas figuras proceder a cancelar las cuentas con dicha institución y abrir nuevas cuentas, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador instruya al Fiduciario, en la Institución de Crédito instruida.
6. Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR (TESORERÍA)

- Mandar por escrito al Fiduciario las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso según Contrato tales como:
 - la Cuenta General;
 - la Cuenta de Reserva para Gastos;
 - la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
 - la Cuenta de Inversiones; y
 - la Cuenta de Distribuciones

- Mandar instrucción al Fiduciario mediante la cual se soliciten los accesos y/o dispositivos en favor de las personas físicas que en carácter de representantes legales y/o apoderados legales del Administrador, tendrán acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, deberá especificar respecto de cada una de ellas; (i) nombre completo; (ii) teléfono; (iii) domicilio; (iv) correo electrónico; (v) copia simple de su registro federal de contribuyentes; (vi) copia simple de su clave única de registro de población; y (vii) copia simple de su identificación oficial con firma, legible y vigente.

- Cumplir con lo que marca el punto 5 de las obligaciones del Fiduciario, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha de aviso por parte de este instruir al Fiduciario de abrir en una nueva Institución de Crédito.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

Se presenta en el Estado de Resultados del Fideicomitente, durante el ejercicio 2024 se obtuvo una utilidad de \$ 1,433,249.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:

Al cierre del ejercicio el saldo en bancos esta conciliado contra estado de cuenta bancario, el saldo al 31 de diciembre de 2024 es de \$ 266,020.

Al cierre del ejercicio 2024, la Compañía no generó un ISR por pagar.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión, por Rafael Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas y Comité Técnico del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Control interno de la fideicomitente:

El fideicomitente en su carácter de administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y del Cliente, llevara a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto de este Contrato conforma a lo dispuesto en el presente o en el Contrato de Fideicomiso, para ello se desprenden los principales controles por los cuales debe de pasar para ser viable un proyecto de inversión.

El Administrador estará encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Terrenos y/o propiedades que califiquen bajo los Lineamientos de Inversión para la realización de las Inversiones con un equipo dedicado a la originación de proyectos, consultores o terceros, sujeto en todo momento a los Lineamientos de Inversión.

Asimismo, el Administrador deberá realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Terrenos, dentro de los cuales se incluyen la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para habilitar el terreno o propiedad, subdividir o fusionar, obtención de permisos y concesiones, así como tramitación de las licencias que se necesiten obtener para el desarrollo del Proyecto. Finalmente, el Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Terreno es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.

En esta etapa el Administrador deberá comenzar con la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación de los Terrenos, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos ante los propietarios de los Terrenos tendientes a la habilitación de los Terrenos y celebración de Contratos preparatorios.

En la etapa previa a la realización de cualquier análisis o estudio sobre la viabilidad de los Proyectos, el Administrador podrá presentar oportunidades potenciales de inversión, cuya búsqueda haya sido realizada con recursos propios. Si el Comité de Inversiones aprueba la realización de los estudios y análisis de viabilidad necesarios, entonces se autorizarán también los gastos necesarios para llevar a cabo dichos estudios. Una vez que se hayan realizado los estudios de viabilidad necesarios, las oportunidades de inversión que sean presentadas al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, podrán ser aprobadas o rechazadas. En ambos casos, las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán consideradas como Gastos de Inversión y serán reembolsados al Administrador con cargo a las Cuentas de Inversiones Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, el Administrador deberá presentarlo para su aprobación definitiva al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, lo anterior en el entendido que la necesidad de presentar o no un Proyecto para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Proyectos.

[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:



Valuador independiente:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Personas responsables

El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple,
Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2024 como Fiduciario del Fideicomiso CIB/2218

PRANACK 15, 15-2



Ubaldo Chávez Lopez
Delegado Fiduciario



Norma Serrano Ruiz
Delegada Fiduciario



Marisol Barrios Retureta
Directora de operaciones



María Leonor Cruz Quintana
Subdirectora de Contabilidad

El director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados, al calce de la leyenda siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

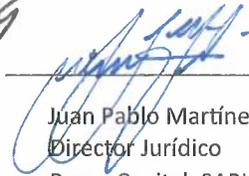
Reporte Anual 2024 Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo CIB/2218
PRANACK



Carlos Gutiérrez Andreassen
Director General
Prana Capital, SAPI. de C.V.



Rafael Díaz Guerrero
Director de Finanzas
Prana Capital, SAPI. de C.V.



Juan Pablo Martínez Velasco
Director Jurídico
Prana Capital, SAPI. de C.V.

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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

Reporte Anual PRANACK15, PRANACK 15-2

F/2218 al 31 de diciembre de 2024



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218 (el “Fideicomiso Emisor”) al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 21 de mayo de 2025 y 29 de mayo de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información financiera contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Jose Alejandro Escamilla Elizalde
Socio de auditoría

Estados Financieros (Dictaminados)

**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)



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 Auditoría (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 auditoría.

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.



Informe de los auditores independientes

<i>Al comité técnico y a los Fideicomisarios.</i>	Como se trató la cuestión en nuestra auditoría.
<i>Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número F/2218 (CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):</i>	<p>Nuestros procedimientos en esta área incluyeron entre otros:</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="873 478 1437 688">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.<li data-bbox="873 722 1437 966">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.<li data-bbox="873 999 1437 1243">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 alternativo, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles.<li data-bbox="873 1276 1437 1486">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 auditoría 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 auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una 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 auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de 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
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 7(b) \$	640	439	Pasivo:			
Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados				Cuenta por pagar al administrador de desempeño	6 y 7(b) \$	<u>4,774</u>	<u>5,177</u>
	5(a) y 7 (b)	1,648,673	2,747,665	Total de pasivo		<u>4,774</u>	<u>5,177</u>
Gastos pagados por anticipado		244	-	Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	8(b)	<u>1,644,783</u>	<u>2,742,927</u>
	\$	<u><u>1,649,557</u></u>	<u><u>2,748,104</u></u>		\$	<u><u>1,649,557</u></u>	<u><u>2,748,104</u></u>

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)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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		<u>23</u>	<u>23</u>
 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		<u>(64)</u>	<u>11</u>
 Total de gastos de administración		 <u>(59,175)</u>	 <u>(62,214)</u>
 Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		\$ <u>(1,098,144)</u>	<u>(230,991)</u>

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 disminuciones 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	<u>-</u>	<u>(230,991)</u>	<u>(230,991)</u>
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	\$ <u>3,342,221</u>	<u>(1,697,438)</u>	<u>1,644,783</u>

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)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Actividades de operación:		
Disminución en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ (1,098,144)	(230,991)
Ajustes por:		
Intereses ganados	(23)	(23)
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	<u>1,038,992</u>	<u>168,800</u>
	(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	<u>(403)</u>	<u>(18,704)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>201</u>	<u>(124)</u>
Incremento (disminución) neto(a) de efectivo y equivalentes de efectivo	201	(124)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del período	<u>439</u>	<u>563</u>
Al fin del período	\$ <u><u>640</u></u>	<u><u>439</u></u>

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 certificados Bursátiles 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 certificados Bursátiles, 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 el 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)



**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)

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	<ul style="list-style-type: none"> Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Convenios – Enmiendas a la NIC 1
1°. de enero de 2024	<ul style="list-style-type: none"> 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)



**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)

- 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
1° de enero de 2026	• Modificaciones a la Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros – Modificaciones a las NIIF 9 y a las NIIF 7
1° 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)



**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)

- 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)



**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)

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 Services)	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)



**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 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)



**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)

(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 calificales 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 Services)	(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)



**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) 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 pérdida 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, así 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:

	<u>2024</u>
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)



**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)

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)



**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) **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)



**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)

- 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)



**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)

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 Díaz, Director de Finanzas autorizó la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

Ciudad de México, a 29 de mayo de 2025

Al Comité Técnico y al Comité de Auditoría del
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados del ***Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218*** (el “Fideicomiso Emisor”) y ***subsidiarias*** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

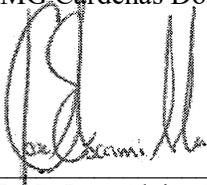
- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 15033 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 13809 expedido el 27 de febrero de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso Emisor.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría del Fideicomiso Emisor por 1 año, y que KPMG ha auditado al Fideicomiso Emisor por 4 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información del Comité Técnico y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jose Alejandro Escamilla Elizalde', written over a horizontal line.

C. P. C. Jose Alejandro Escamilla Elizalde
Socio de auditoría

Ciudad de México, a 29 de mayo de 2025

Al Comité Técnico del
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218

De conformidad con el artículo 39 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos* (las “Disposiciones”, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/2218** (el “Fideicomiso Emisor”) incluya como anexo en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 (el “Reporte Anual”), los informes de auditoría que emití con fecha: (i) con fecha 21 de mayo de 2025, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas y (ii) con fecha **21 de mayo de 2025**, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso Emisor, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Jose Alejandro Escamilla Elizalde.
Socio de auditoría

Valuador independiente

Reporte de Valuación

PRANACK15 y PRANACK15-2 Fideicomiso CIB/2218

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.



Febrero 2025

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde

Agenda

I. Resumen Ejecutivo	5
II. Descripción de las Inversiones	9
III. Resumen de Valuación	19

I. Resumen Ejecutivo

Antecedentes a la valuación

- El 29 de abril de 2015, PRANA CAPITAL, S.A.P.I. de C.V. ("PRANA") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto de MXN 118 mm para la Serie "A", bajo un esquema de prefindeamiento, y MXN 3,225 mm para la Serie "B", bajo un esquema de llamadas de capital, con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025. El 9 de julio de 2015 se realizó una oferta pública primaria para la Serie "A" y Serie "B" de MXN 72 mm
 - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos en México para originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender inmuebles, y/o infraestructura urbana
 - El 13 de junio de 2017 PRANA realizó una emisión subsecuente de MXN 668 mm correspondiente a la primera llamada de capital de la Serie "B"
 - El 14 de septiembre de 2017 PRANA realizó una segunda emisión subsecuente de MXN 1,170 mm correspondiente a la segunda llamada de capital de la Serie "B"
 - El 18 de diciembre de 2017 PRANA realizó una tercera emisión subsecuente de MXN 742 mm correspondiente a la tercera llamada de capital de la Serie "B"
 - Actualmente, el fideicomiso cuenta con un monto total emitido de MXN 3,342 mm contemplando la Serie "A" y la Serie "B"
- Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hago de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios celebrado el día 13 de octubre de 2015 (el "Contrato de Prestación de Servicios")

Resumen Ejecutivo

Introducción

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para los proyectos en los cuales PRANA, a través del Fideicomiso CIB/2218, ha invertido a la fecha:
 - AccesGas
 - Cogeneración (desinvertido)
 - Carbonoducto (desinvertido)
 - Prana Power
 - Tampico/Proteus
 - ENCO
- A la luz de los avances de las inversiones en las diferentes empresas, consideramos que la aplicación de una combinación de metodologías (valuación a mercado, valuación por flujos descontados y valuación a costo) es lo más apropiado para determinar el valor justo de dichas inversiones realizadas por el fideicomiso
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada¹, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

MXN 1,648,672,554

¹Favor de referirse a la Sección III para una discusión sobre la metodología aplicada
Fuente de la información: Artha

Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 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
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio

Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Base de valor adoptada:	Valor razonable definido en la NIIF 13
Fecha de reporte:	Indicada en la portada
Fecha de valuación:	Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo
Conclusión de valor:	
Moneda de valuación:	
Activos y/o pasivos a valuar:	
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

II. Descripción de las Inversiones

- AccesGas SAPI (comercialmente llamada InduGas) se dedica a brindar soluciones de gas natural a clientes industriales, para lo cual realiza inversiones en infraestructura dedicada
 - Diseño, construcción y operación de gasoductos de transporte y distribución de gas natural
 - Diseño, construcción, operación y mantenimiento de estaciones de compresión de gas natural (Tijuana y Guanajuato)
 - Gestión y operación del transporte de gas natural comprimido por vías terrestres
 - Diseño, construcción, operación y mantenimiento de estaciones de descompresión
 - Comercialización de gas natural
- AccesGas cuenta con un equipo altamente calificado y experimentado, con buena reputación y capacidad de ejecución
 - El gas natural es un mercado atractivo y con buenas oportunidades de crecimiento que AccesGas busca capturar en el mediano plazo, con foco comercial y técnico



Plan de negocios

Objeto

- Objeto: Vehículo dedicado a realizar inversiones en la cadena de suministro del gas natural para clientes industriales

Monto de inversión

- Inyección de hasta USD 35 mm

Esquema de inversión

- Reinversión de flujos generados por los activos
- Inyecciones de capital y/o deuda adicionales para proyectos específicos
- Crecimiento orgánico e inorgánico

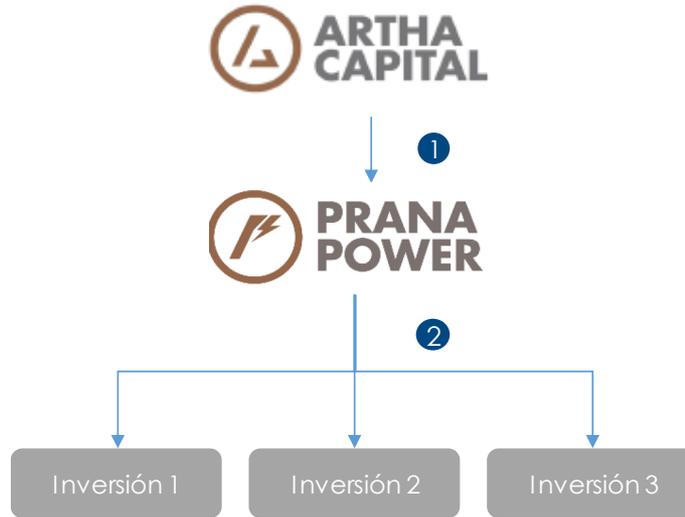
Riesgos

- Riesgo de ejecución (e.g., construcción, derechos de vía, permisos locales y federales)
- Incumplimiento de las metas del equipo directivo

Prana Power

Descripción de la inversión

Descripción de la inversión

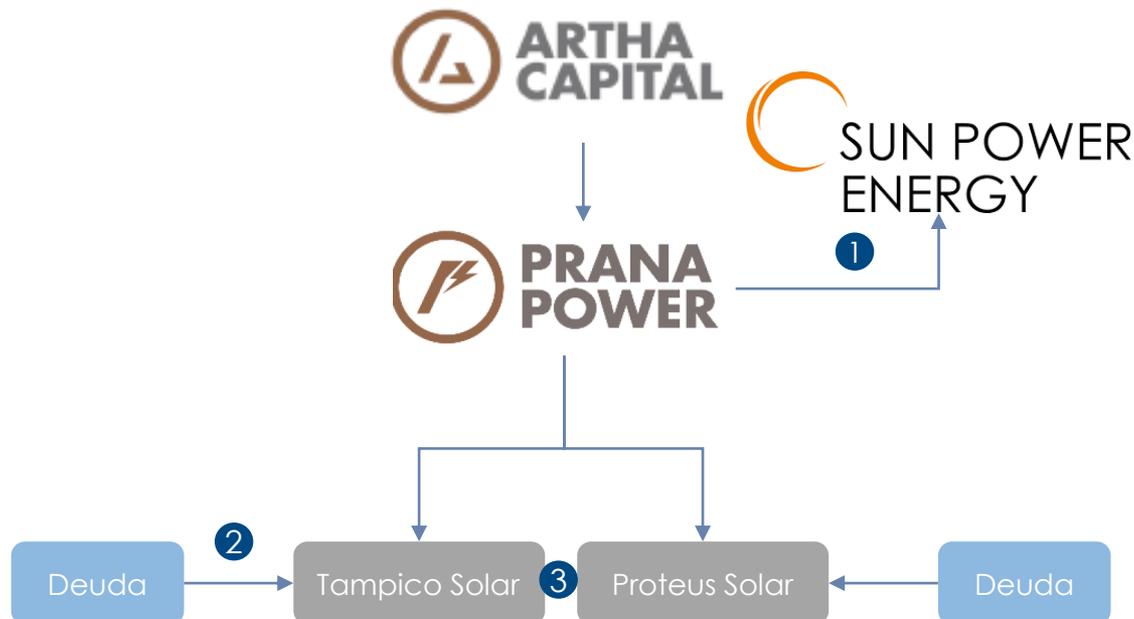


- 1 Prana Power, fue formada por Artha Capital con el objetivo de ser un instrumento para invertir y operar proyectos de energía solar
- 2 Prana Power invierte en otras compañías que tienen proyectos de energía en fase de desarrollo o en proyectos terminados

- Prana Power es una compañía mediante el cual el fideicomiso participa en la cadena de valor de la energía solar. La compañía desarrolla, construye y opera proyectos de energía solar, subcontratando a constructores y operadores especializados en la industria
- Actualmente, Prana Power busca participar en tres diferentes segmentos de la industria energética:
 - Solar de gran escala
 - Generación distribuida
 - Cogeneración

Tampico/Proteus

Estructura de la inversión



- 1 Prana Power adquirió dos vehículos (SPV) de SunPower, incluyendo PPA firmado con ASUR, así como los permisos de operación y construcción
- 2 Se levantará deuda a nivel SPV para apalancar cada Proyecto y optimizar la fecha de entrada en operación
- 3 Los contratos de EPC, O&M y PPAs se llevarán a cabo a nivel SPV

Tampico/Proteus (Cont.)

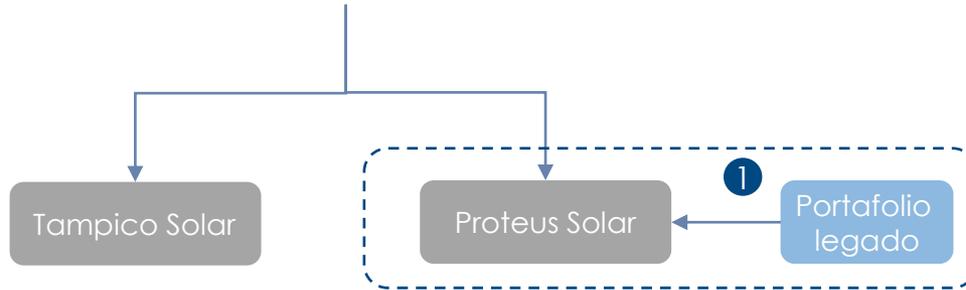
Descripción de la inversión

- El proyecto consiste en la construcción y operación de dos parques solares adyacentes con permisos de generación en modalidad de auto abasto, con capacidades de 36 y 72 MW respectivamente, que comparten línea de interconexión
 - Los parques están ubicados en el municipio Dr. Mora, en el estado de Guanajuato
- Ambos parques se encuentran en etapa de construcción y se espera que Tampico se migre a la LESE una vez se cuente con la extensión del permiso y entre en operación en 2027. Proteus deberá obtener nuevos permisos conforme a la nueva regulación y se encuentra en etapa "ready to build"
- Tampico cuenta con un PPA firmado con ASUR, sin embargo, en caso de migrar el proyecto a la LESE, se deberá comercializar la energía de acuerdo con el esquema de participación para generadores privados



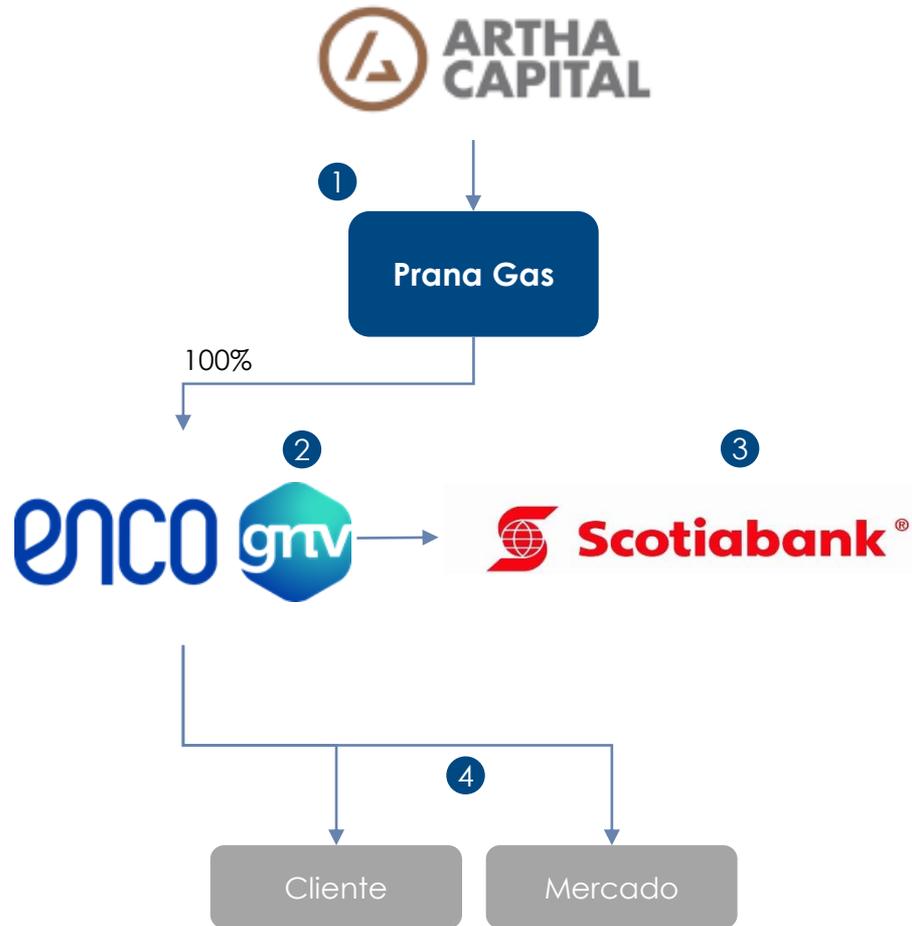
Tampico/Proteus (Cont.)

Descripción de la inversión



- 1 El Portafolio Legado se integró a Proteus, aprovechando la infraestructura y permisos existentes





- 1 Prana Gas, formado por Artha Capital adquirió el 100% de las acciones de ENCO
- 2 ENCO, con sus operaciones actuales, es una plataforma ideal para atacar el mercado de GNV
- 3 Se obtuvo una línea de crédito para apalancar la Compañía, lo que permitirá financiar el plan de expansión inicial
- 4 El 40% de las ventas de ENCO son a través de los contratos con flotas de transporte, mientras que el 60% fue desarrollado de demanda generada por los ahorros del GNV. Para la nueva apertura de EDS se contará con uno o más clientes ancla para garantizar la llegada a un punto de equilibrio

ENCO (Cont.)

Descripción de la inversión

- El mercado mexicano de gas natural vehicular ("GNV") ha venido creciendo de manera importante y tiene un gran potencial de desarrollo, debido en gran parte a las dinámicas de precio y oferta del gas de EEUU y a los beneficios económicos, ambientales y regulatorios que ofrece
- ENCO cuenta con la principal cadena de estaciones de Gas Natural Vehicular en México, con respecto a litros vendidos (~30% de participación de mercado)
- En paralelo, Prana Gas ha logrado reunir a un grupo de ejecutivos experimentados en el negocio de GNV, quienes lideran ENCO e implementarán el plan de crecimiento
- Artha está convencido que ENCO, dentro de la plataforma de Prana Gas y gerenciada de forma eficiente, es un gran vehículo para hacer crecer y monetizar el mercado creciente de GNV
- — ENCO cuenta con un equipo gerencial con vasta experiencia en el negocio, el cual Artha buscará potenciar a través de la incorporación de otros profesionales para dinamizar los planes de expansión



Plan de negocios

Objeto

- Adquisición de la principal cadena de estaciones de Gas Natural Vehicular en México, con respecto a litros vendidos, propiedad de ENCO

Monto de inversión

- Monto de inversión inicial de MXN 477 mm

Racional de inversión

- El GNV tiene gran potencial de crecimiento, más económico que la gasolina y el diésel
- Atractivo crecimiento en el negocio de estaciones de servicio de gas natural vehicular, con cerca de 30 estaciones actuales con posibilidad de crecer a más de 200
- Actualmente el portafolio de ENCO es líder en el mercado con ~30% de participación

Riesgos

- Los derechos de propiedad sobre terrenos del Gobierno Federal son imprescriptibles
- Reducción de los precios de los hidrocarburos de los cuales funge el gas natural como sustituto
- Riesgo de ejecución, principalmente en retraso de obtención de permisos federales (CRE, ASEA) y municipales que podrían atrasar el plan de expansión

III. Resumen de Valuación

Metodología de Valuación

- Al cierre del trimestre las inversiones del fideicomiso CIB/2218 fueron valuadas de la siguiente manera:

Empresa	Metodología de valuación
AccesGas	Valuación por flujos de efectivo descontados
Prana Power	Valuación por flujos de efectivo descontados
Tampico/Proteus	Valuación por flujos de efectivo descontados
Enco	Valuación a mercado

- La valuación independiente utiliza como insumo crítico las proyecciones del administrador y el ejercicio de valuación va contrastando dichas proyecciones contra el desempeño real a lo largo del tiempo. Es importante recalcar que tanto las proyecciones como las variables clave de negocio incorporan una convicción del administrador, y están en revisión de manera continua. En el escenario potencial de una transacción primaria o secundaria, la valuación de mercado podría diferir de la valuación justa previa por la incorporación de una convicción del mercado distinta a la actual del administrador

- Dada la edad de la inversión y con el hecho de que cuenta con proyecciones predecibles con base en los contratos establecidos, consideramos que la metodología de valuación más apropiada es el descuento de flujos de efectivo. Para estimar el valor terminal se utilizó una perpetuidad con crecimiento de 3.5%, en línea con el estimado de inflación

DCF (MXN '000) **2025E - 2026E** **2027E - 2028E** **2029E - 2030E** **2031E - 2032E** **2033E - 2034E** **2035E - 2036E** **VT**

DCF							
EBIT	63,686	104,745	120,451	153,630	169,250	101,333	97,333
Impuestos	-	(1,276)	(36,135)	(46,089)	(50,775)	(30,400)	(29,200)
D&A	44,107	39,015	32,333	23,624	19,081	2,595	4,000
Cambios en capital de trabajo	6,315	12,343	13,790	(229)	(146)	(57)	(57)
Capex	(20,283)	-	-	-	-	-	(4,000)
FCFF	93,825	154,827	130,438	130,936	137,410	73,471	68,076
Valor Terminal							644,000

Flujos de efectivo descontados	78,522	103,213	66,229	50,660	40,647	17,744	
Valor terminal descontado							146,048

Valor empresa (MXN '000) **503,061**

Caja (MXN '000) 15,015
Deuda (MXN '000) (107,026)

Valor del capital (MXN) **411,050,256**

Tenencia accionaria 95.0%

Valor de la tenencia (MXN) **390,497,743**

Análisis de sensibilidad

		WACC				
		16.6%	15.2%	14.4%	13.7%	12.3%
Perpetuidad	2.8%	313,140,881	356,251,976	381,707,374	410,448,766	480,792,599
	3.2%	315,505,960	359,604,507	385,742,158	415,345,481	488,223,404
	3.5%	318,267,155	363,541,937	390,497,743	421,140,344	497,105,579
	3.9%	321,179,862	367,723,002	395,567,648	427,346,242	506,725,768
	4.2%	324,574,184	372,631,511	401,546,181	434,701,789	518,275,418

AccesGas (Cont.)

Resumen de valuación

Tasa de descuento

- Se utilizó un costo ponderado del capital de 14.4% y un crecimiento a perpetuidad de 3.5%

WACC		Fuente
Tasa libre de riesgo	4.58%	US Treasury 10 años
Riesgo país	2.10%	Spread entre US Treasury y UMS 10 años
Riesgo cambiario	3.74%	Diferencial del yield de un bono mexicano en MXN y USD (10 años)
ERP	4.00%	Damodaran: Prima por riesgo de capitales de E.E.U.U. (ERP, Dic 24)
Beta	0.62x	Beta de comparables de mercado
Prima por tamaño	2.91%	Guide to Cost of Capital 2024
Costo de capital (Ke)	15.83%	
Costo promedio ponderado de la deuda	13.00%	Costo promedio ponderado de la deuda
Tasa efectiva de impuestos	30.00%	Tasa efectiva de impuestos
Costo de la deuda (Kd-t)	9.10%	
$E / (D+E)$	79.34%	Estructura de capital actual
$D / (D+E)$	20.66%	
WACC	14.44%	Tasa nominal en pesos mexicanos

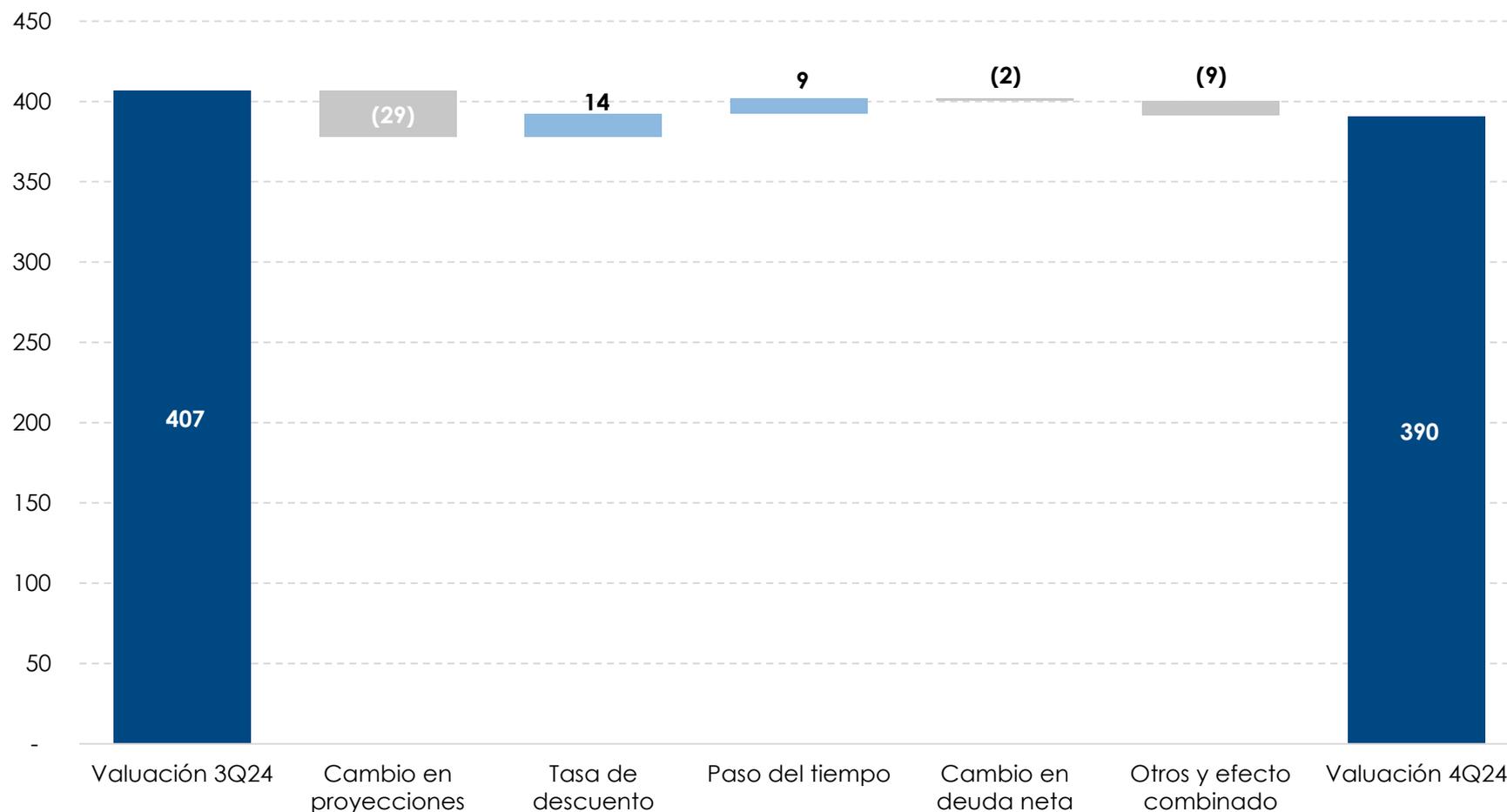
- El valor empresa de Accesgas es **MXN 503 mm** y cuenta con una deuda neta de **MXN 92 mm** al cierre del trimestre resultando en un valor del capital de **MXN 411 mm**. El Fideicomiso tiene una participación del 95.0%, resultando en un valor del proyecto atribuible al Fideicomiso de **MXN 390 mm**

Fuente: Refinitiv Eikon. Datos al 31 de diciembre de 2024

AccesGas (Cont.)

Resumen de cambios en la valuación (MXN mm)

■ La siguiente gráfica resume las causas del cambio en la valuación de Accesgas



Cogeneración (Desinvertido)

Resumen de valuación

- Mediante Convenio de fecha 20 de septiembre de 2024, se firmó acuerdo con INCO RENOVABLES, S.A.P.I. DE C.V. (INCO), a efecto de pactar entre otras cosas:
 - i) Reconocer como único adeudo a cargo de la sociedad de proyecto ENERGÍA PARA BEBIDAS CARBONATADAS, S.A.P.I. DE C.V. (EBC) la cantidad total de MXN 34,375,000.00; como resultado del Laudo Arbitral
 - ii) El expreso desistimiento de los procedimientos judiciales abiertos entre ambas partes
 - iii) Que el adeudo reconocido en el inciso (i) será pagado a través de una Dación en Pago de los activos de Cogeneración, es decir, el motor y sus componentes en las condiciones en las que se encuentran a favor de INCO; siendo este último responsable de asumir los costos de desmontaje, movimiento, mantenimiento y demolición
- Por lo anterior, el valor resultante de Cogeneración para el fideicomiso es de **MXN 0**

- Dada la edad de la inversión y con el hecho de que cuenta con flujos contractuales con clientes (cuentas por cobrar), consideramos que la metodología de valuación más apropiada es DCF. Dado que el portafolio está compuesto de contratos individuales, estamos descontando cada cuenta por cobrar utilizando el spread sobre la tasa libre de riesgo al momento de la generación de la cuenta por cobrar y la tasa de libre de riesgo al cierre del trimestre. La tasa implícita ponderada de descuento es 14.5%

Prana Power

Cifras en MXN '000

2025E - 2027E 2028E - 2030E 2031E - 2033E 2034E - 2036E

DCF

Pagos iniciales	-	-	-	-
Pagos de capital	45,205	18,718	5,928	-
Pagos de intereses	16,479	5,363	556	-
Otros ingresos	5,582	4,125	3,711	1,293
Otros Costos	(10,381)	(3,148)	(1,584)	(336)
Capex	(9,397)	-	-	-
Flujos totales	47,489	25,058	8,611	956
Flujos libres descontados	39,457	14,140	3,337	263

Valor del capital MXN **57,196,866**
Participación CIB/2218 95.0%

Participación CIB/2218 54,337,023

Análisis de sensibilidad

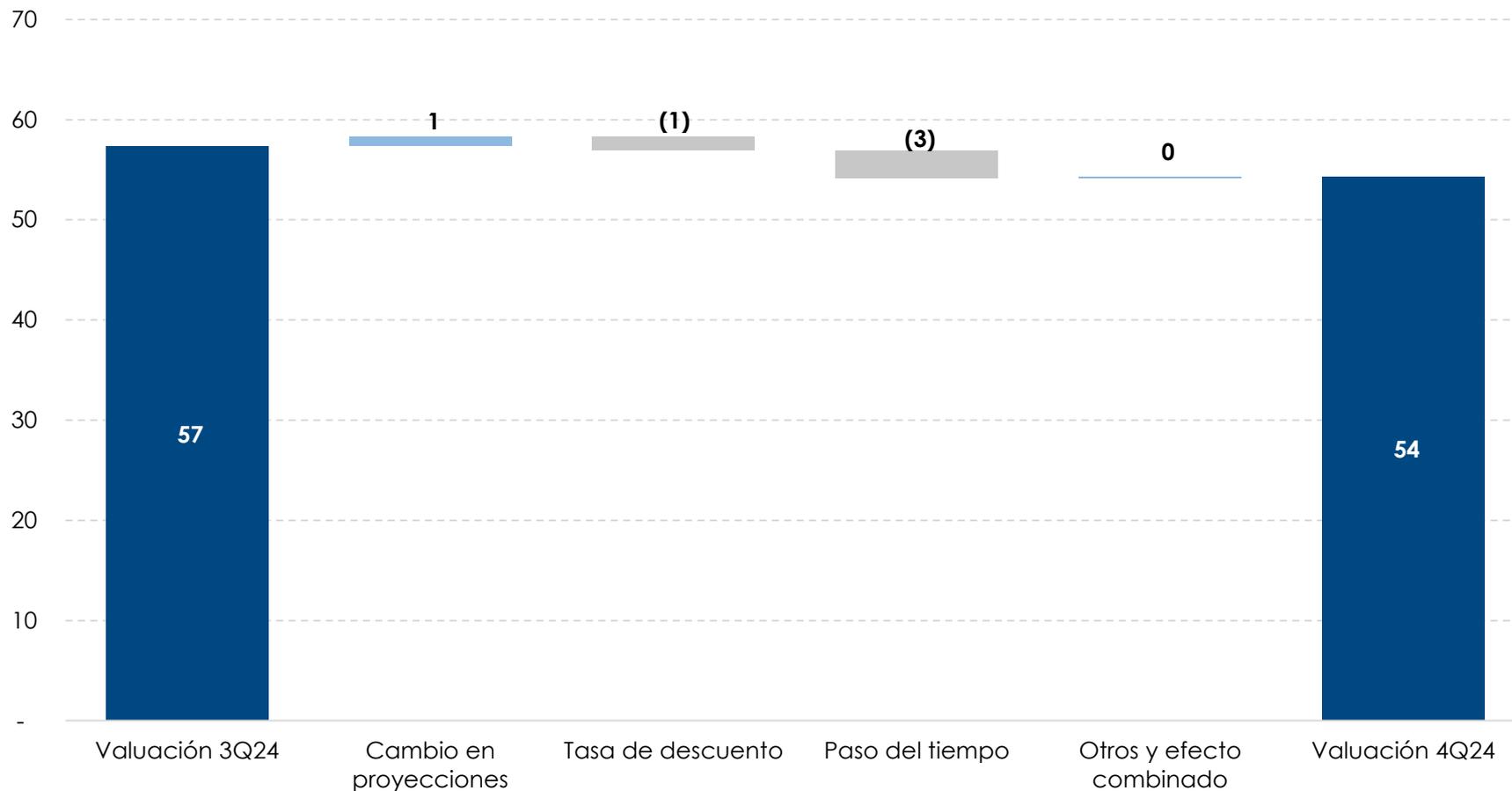
Mbono de 10 años

	12.0%	10.9%	10.4%	9.9%	8.9%
MXN	52,639,690	53,758,529	54,337,023	54,928,767	56,153,712

PranaPower (Cont.)

Resumen de cambios en a valuación (MXN mm)

■ La siguiente gráfica resume las causas del cambio en la valuación de PranaPower



Tampico/Proteus

Resumen de valuación

- El proyecto tiene un avance en la construcción de Tampico del 95% (36 MWp) y un avance en Proteus del 30%, enfocado en la línea de interconexión. Se espera que Tampico sea migrado a la LESE considerando venta de energía a mercado, así como inversión requerida para respaldo (30% de almacenamiento con baterías) e inicio operación comercial (COD) en enero de 2027. Proteus se considera que no se construya dado el marco regulatorio vigente, que implica la obtención de nuevos permisos. Actualmente, se tienen amparos contra las diferentes políticas públicas que el Gobierno Federal ha intentado implementar para limitar la participación de privados en proyectos de energía
- Dado lo anterior, consideramos que la mejor metodología aplicable es la valuación por DCF para Tampico mientras que no se estima recuperar el costo invertido en Proteus. El resumen de la valuación se encuentra a continuación:

DCF (MXN '000) 2025E - 2028E 2029E - 2032E 2033E - 2036E 2037E - 2040E 2041E - 2044E 2045E - 2048E 2049E - 2051E

DCF							
Utilidad neta	(880,889)	240,257	273,093	282,531	307,424	348,364	302,375
D&A	942,606	155,276	162,554	83,398	103,145	106,149	65,700
Cambios en IVA	(28,076)	50,661	55,640	68,518	31,112	(0)	-
Flujos de deuda	-	-	-	-	-	-	-
Capex	(339,847)	(42,555)	(51,668)	(43,443)	(51,727)	(12,932)	-
FCFE	(306,206)	403,639	439,619	391,004	389,953	441,581	368,075
Aportaciones al proyecto	(499,351)	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	192,144	403,639	439,619	391,004	365,887	-	-
Dividendos	-	-	-	-	24,066	441,581	368,075
Flujos totales	(307,206)	403,639	439,619	391,004	389,953	441,581	368,075
Flujos Descontados	(307,164)	167,549	100,841	49,501	27,510	17,014	8,468

Valor del capital (MXN) 63,719,981

Tenencia accionaria 95.0%

Valor de la tenencia (MXN) 60,533,982

Costo del Capital

	18.3%	16.7%	15.9%	15.1%	13.6%
	(2,224,468)	37,601,340	60,533,982	85,817,505	144,690,590

Tampico/Proteus (Cont.)

Resumen de valuación

Tasa de descuento

- Se utilizó un costo ponderado del capital de 15.9%:

Costo de Capital - Tampico		Fuente
Tasa libre de riesgo	4.78%	US Treasury 30 años
Riesgo país	2.53%	Spread entre US Treasury y UMS 30 años
Riesgo cambiario	3.44%	Diferencial del yield de un bono mexicano en MXN y USD (30 años)
ERP	4.00%	Damodaran: Prima por riesgo de capitales de E.E.U.U. (ERP, Dic '24)
Beta	0.57x	Beta de comparables de mercado
Prima por tamaño	2.91%	Guide to Cost of Capital 2024
Costo de capital (Ke)	15.95%	

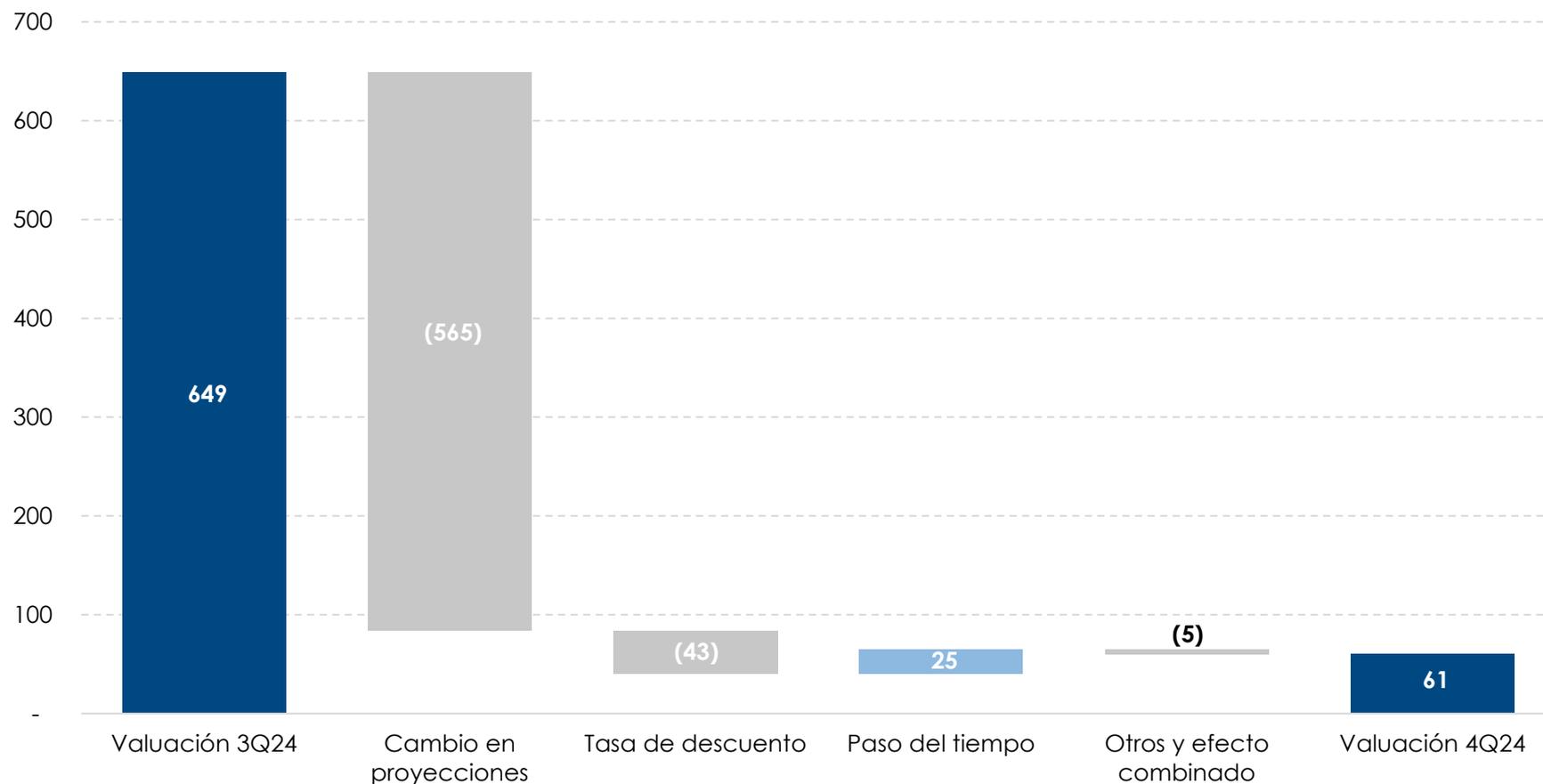
- El valor del capital es de **MXN 64 mm**. El Fideicomiso tiene una participación del **95.0%**, resultando en un valor del proyecto atribuible al Fideicomiso de **MXN 61 mm**

Fuente: Refinitiv Eikon. Datos al 31 de diciembre de 2024

Tampico/Proteus (Cont.)

Resumen de cambios en la valuación (MXN mm)

- La siguiente gráfica resume las causas del cambio en la valuación de Tampico/Proteus. La caída en la valuación se explica por el cambio en proyecciones 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. Esto tiene un impacto relevante en las proyecciones que resultan en una disminución significativa en el valor del activo



- Consideramos que la metodología de valuación más apropiada para ENCO es a mercado (comparables públicos)
 - Se obtuvo una muestra de algunas de las principales empresas globales involucradas en el sector de distribución de gas natural y estaciones de servicio de combustible:

Nombre de la empresa	País	Cap. de Mcdo. (USD mm)	Valor empresa (USD mm)	EV/EBITDA				
				2023	LTM	NTM	2024E	2025E
Alimentation Couche-Tard Inc	Canadá	75,577	64,643	11.29x	11.40x	10.25x	11.39x	10.56x
Vibra Energia SA	Brasil	3,231	4,769	6.96x	5.72x	4.52x	4.34x	4.59x
Murphy Usa Inc	Estados Unidos	10,043	11,825	11.20x	11.79x	10.85x	11.88x	10.89x
Ultrapar Participacoes SA	Brasil	2,867	4,769	4.87x	4.15x	4.91x	5.29x	4.99x
PTG Energy PCL	Tailandia	401	141	6.92x	6.23x	5.81x	7.56x	6.92x
Percentil 25				6.92x	5.72x	4.91x	5.29x	4.99x
Mediana				6.96x	6.23x	5.81x	7.56x	6.92x
Percentil 75				11.20x	11.40x	10.25x	11.39x	10.56x
Promedio				8.25x	7.86x	7.27x	8.09x	7.59x

- El múltiplo utilizado para efectos de esta valuación es un promedio entre el percentil 25 y el promedio que resulta en un múltiplo **6.8x EV/EBITDA** para los últimos doce meses y **6.1x EV/EBITDA** para los siguientes doce meses

Fuente: Refinitiv Eikon. Datos al 31 de diciembre de 2024, cifras en USD mm

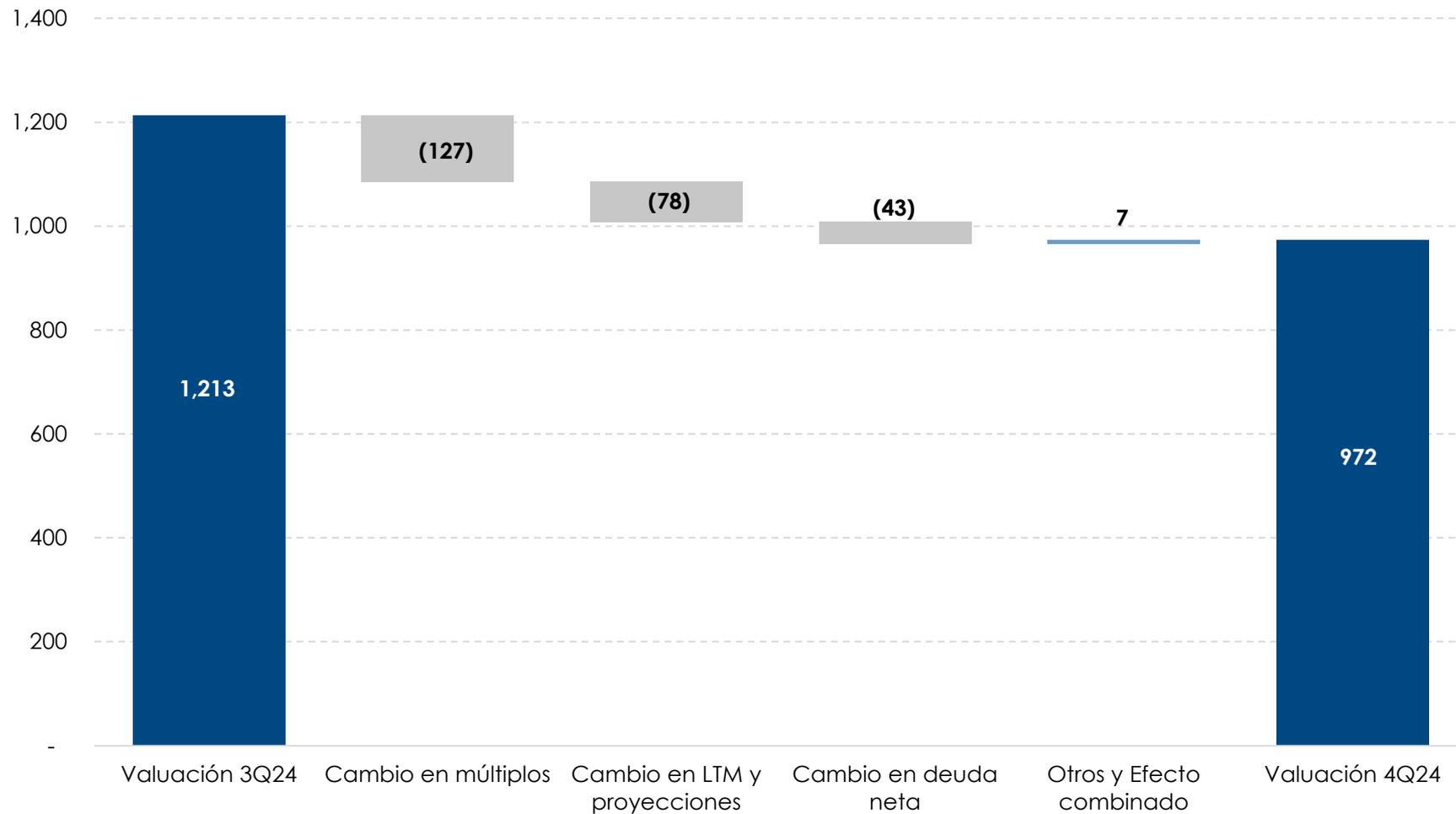
- Al cierre del trimestre, el EBITDA de los últimos doce meses fue **MXN 136 mm** y se tiene un EBITDA estimado para los siguientes doce meses de **MXN 244 mm**
 - La deuda neta reportada por la compañía al 4Q24 es de **MXN 231 mm** y los documentos por cobrar (deuda intercompañía) sumaban **MXN 49 mm**
- Se utilizó una ponderación 50% para el múltiplo últimos doce meses y 50% para el múltiplo de los siguientes doce meses dado que el EBITDA actual no refleja el incremento por las aperturas de nuevas estaciones

Resumen de valuación (MXN)	4Q24
Múltiplo EV/EBITDA LTM	6.79x
EBITDA LTM	136,030,550
Ponderación	50%
Múltiplo EV/EBITDA NTM	6.09x
EBITDA NTM	244,286,866
Ponderación	50%
Enterprise value	1,205,299,708
Deuda total	299,125,995
Efectivo	68,182,054
Deuda neta	230,943,941
Documentos por cobrar	49,257,613
Valor del capital	1,023,613,380
Participación CIB/2218	95.0%
Valor de la participación CIB/2218	972,432,711

ENCO (Cont.)

Resumen de cambios en la valuación (MXN mm)

■ La siguiente gráfica resume las causas del cambio en la valuación de ENCO

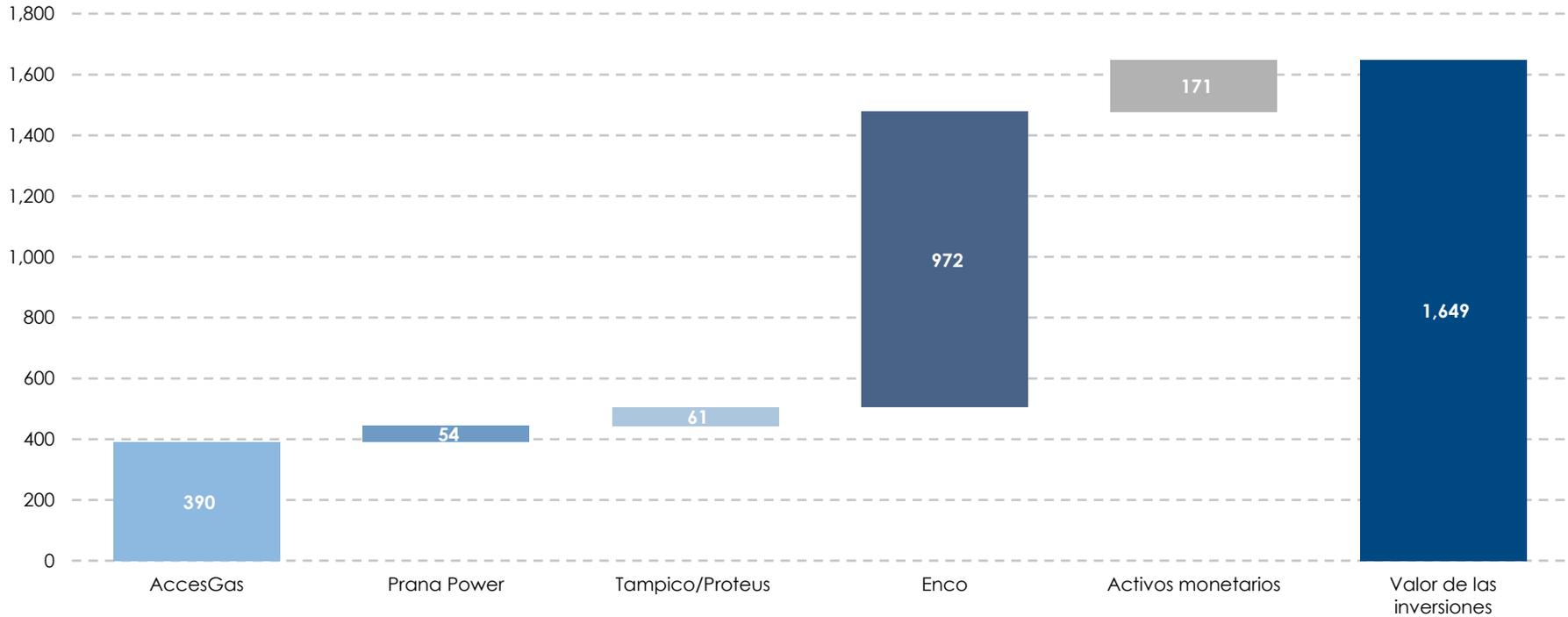


Resumen de Valuación

Conclusión

Suma de las partes

- El valor del fideicomiso CIB/2218 se define por la suma de las inversiones del fideicomiso más los activos monetarios que se encuentran en las estructuras de inversión:



Al cierre del trimestre, el valor justo, no mercadeable, de las inversiones del Fideicomiso CIB/2218 es de:

MXN 1,648,672,554

Estados Financieros

Balance general al 31 de diciembre de 2024 (MXN)

Activo	
Disponibilidades	198,406
Inversión en valores disponibles para la venta	441,801
Inversiones permanentes	1,648,672,554
Gastos pagados por anticipado	244,285

Pasivo	
Obligaciones en operaciones de bursatilización	3,277,812,000
Proveedores	4,774,266
Total pasivo	3,282,586,266

Capital	
Resultados de ejercicios anteriores	(534,885,543)
Resultado del ejercicio	(1,098,143,677)
Total capital	(1,633,029,220)

Activo Total 1,649,557,046

Pasivo + Capital 1,649,557,046

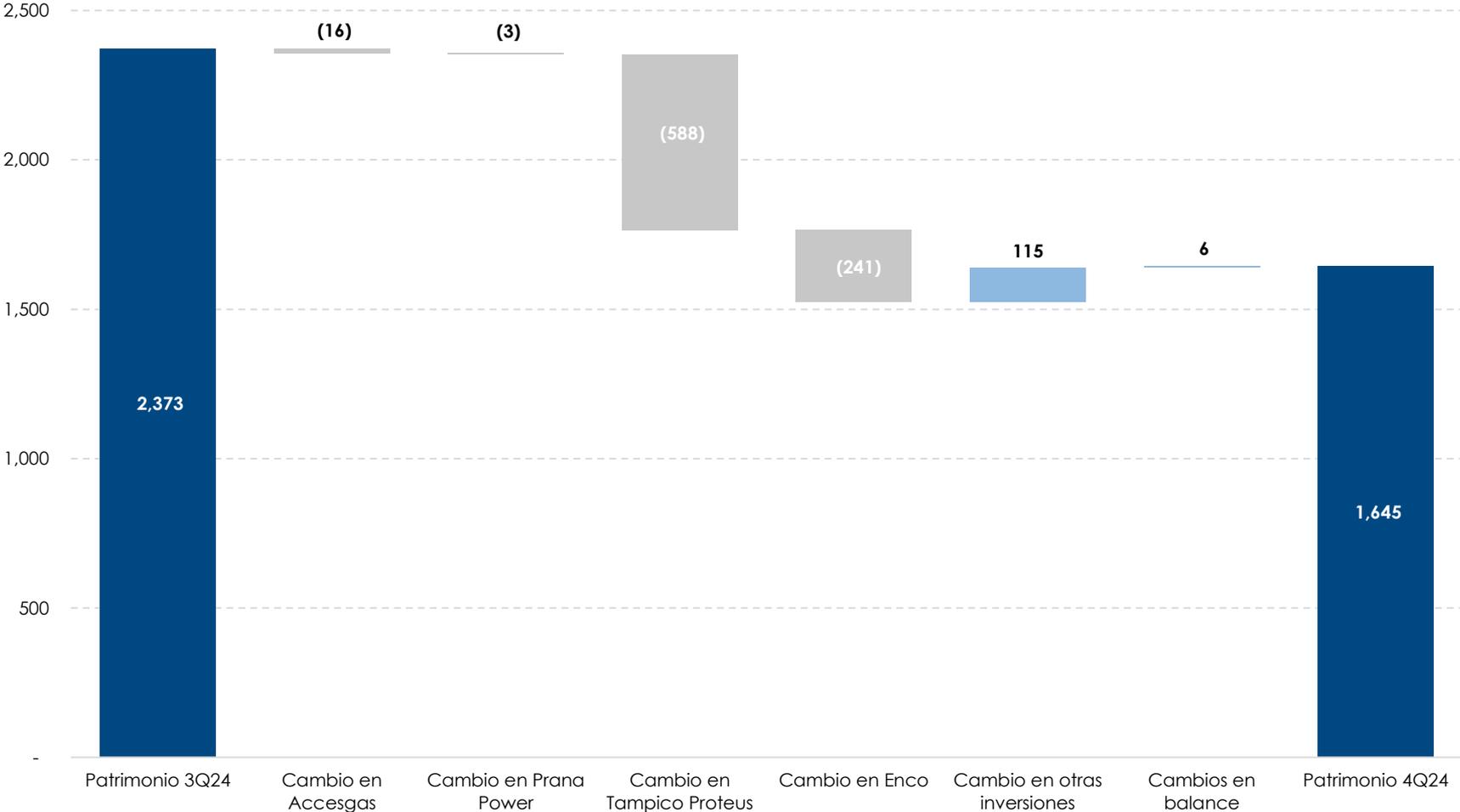
Obligaciones en operaciones de bursatilización	3,277,812,000
Capital	(1,633,029,220)
Total patrimonio	1,644,782,780

Serie	Tenencia	Patrimonio
Pranack15	3.52%	57,883,464.00
Pranack 15-2	96.48%	1,586,899,316.00

Resumen de los Cambios en el Patrimonio

MXN mm

■ La siguiente gráfica resume las causas del cambio en el patrimonio del fideicomiso



Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente de la Serie A del Fideicomiso CIB/2218 (Clave de pizarra PRANACK15)

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- El 29 de abril de 2015, PRANA CAPITAL, S.A.P.I DE C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto máximo de MXN 118 mm para la Serie "A" y MXN 3,225 mm para la Serie "B", con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025
 - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos industriales, de energía y proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 49.212263
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 49.212263

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

Nota: Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 49.21 (cuarenta y nueve y 21/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	1,648,672,554.00
Valor ajustado	1,648,672,554.00

Patrimonio ¹	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	49.212263	1,176,200	57,883,464.00
Valor ajustado	49.212263	1,176,200	57,883,464.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 49.212263**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 49.212263**

Balance Pro-forma ajustado^{4,6}

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	198,406.00	F Obligaciones en operaciones de bursatilización	3,277,812,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	441,801.00	F Proveedores	4,774,266.00
A Inversiones permanentes	1,648,672,554.00		
F Gastos pagados por anticipado	244,285.00		

Capital controlador (1,633,029,220.00)

Total activos 1,649,557,046.00 Total Pasivo y patrimonio 1,649,557,046.00

Sensibilización de valuación⁵

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,648,672,554.00	49.212263	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,771,962,959.71	52.901139	+7.50%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,533,294,496.86	45.760126	-7.01%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	2,039,709,877.26	60.912186	+23.77%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	1,317,615,882.29	39.306974	-20.13%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Patrimonio ⁶
Trimestre actual	2024.Q4	1,176,200	49.212263	57,883,464.00
Trimestre Previo 1	2024.Q3	1,176,200	70.986279	83,494,061.00
Trimestre Previo 2	2024.Q2	1,176,200	74.484269	87,608,397.00
Trimestre Previo 3	2024.Q1	1,176,200	80.196634	94,327,281.00

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁴ El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

⁶ El total del Patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de bursatilización y el capital controlador, la participación de la Serie A en el total del Patrimonio es de 3.52%

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/2218 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T2017			
AccesGas	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
4T2017			
ENCO	Proyecto de Gas Natural ubicado en la Ciudad de México	N.A.	Enfoque de mercado
2T2018			
Tampico/Proteus	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
Prana Power	Proyecto de energía ubicado en la ciudad de México	N.A.	Enfoque de ingresos

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13³

Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables
- La valuación se basa en precios de mercado observables
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

Enfoque de ingresos

- El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo
- El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito privado y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") *Topic 820* publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
 - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
 - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
 - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, si sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 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 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio

Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace 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 de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

— *"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al 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 valorar 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 de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora 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."*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida Fideicomiso CIB/2218 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— *“Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda”*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones *Accredited Senior Appraiser* (“ASA”) y *Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors* (“MRICS”)
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, la acreditación MRICS del *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”), y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* (“CAIA”)
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializaran, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso CIB/2218 (Clave de pizarra PRANACK15-2)

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- El 29 de abril de 2015, PRANA CAPITAL, S.A.P.I DE C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto máximo de MXN 118 mm para la Serie "A" y MXN 3,225 mm para la Serie "B", con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025
 - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos industriales, de energía y proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 12.600729
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 12.600729

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios
 Nota: Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 12.60 (doce 60/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	1,648,672,554.00
Valor ajustado	1,648,672,554.00

Patrimonio ^{1,6}	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	12.600729	125,937,105	1,586,899,316.00
Valor ajustado	12.600729	125,937,105	1,586,899,316.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 12.600729**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 12.600729**

Balance Pro-forma ajustado^{4,6}

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	198,406.00	F Obligaciones en operaciones de bursatilización	3,277,812,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	441,801.00	F Proveedores	4,774,266.00
A Inversiones permanentes	1,648,672,554.00		
F Gastos pagados por anticipado	244,285.00		

Capital controlador (1,633,029,220.00)

Total activos 1,649,557,046.00 Total Pasivo y patrimonio 1,649,557,046.00

Sensibilización de valuación⁵

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,648,672,554.00	12.600729	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,771,962,959.71	13.545260	+7.50%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,533,294,496.86	11.716814	-7.01%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	2,039,709,877.26	15.596477	+23.77%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	1,317,615,882.29	10.064494	-20.13%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Patrimonio ⁶
Trimestre actual	2024.Q4	125,937,105	12.600729	1,586,899,316.00
Trimestre Previo 1	2024.Q3	125,937,105	18.175934	2,289,024,534.00
Trimestre Previo 2	2024.Q2	125,937,105	19.071589	2,401,820,765.00
Trimestre Previo 3	2024.Q1	125,937,105	20.534232	2,586,021,791.00

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁴ El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

⁶ El total del Patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de bursatilización y el capital controlador, la participación de la Serie B en el total del Patrimonio es de 96.48%

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/2218 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T2017			
AccesGas	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
4T2017			
ENCO	Proyecto de Gas Natural ubicado en la Ciudad de México	N.A.	Enfoque de mercado
2T2018			
Tampico/Proteus	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
Prana Power	Proyecto de energía ubicado en la ciudad de México	N.A.	Enfoque de ingresos

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13³

Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables
- La valuación se basa en precios de mercado observables
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

Enfoque de ingresos

- El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo
- El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito privado y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") *Topic 820* publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
 - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
 - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
 - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, si sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 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 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio

Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace 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 de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

— *"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al 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 valorar 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 de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora 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."*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida Fideicomiso CIB/2218 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— *“Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda”*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones *Accredited Senior Appraiser* (“ASA”) y *Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors* (“MRICS”)
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, la acreditación MRICS del *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”), y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* (“CAIA”)
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializaran, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.