FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Construyendo un mejor entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Piso 3-A, Antara Polanco
Col. Granada 11520,
Ciudad de México

Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.com/mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico del
Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión
en Energía e Infraestructura Número 4640

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640 ("El Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Xinfra - Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Energía e Infraestructura Número 4640 al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el "*Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)*" ("*Código de Ética del IESBA*") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP")* y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"* de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

1.- Valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados

Descripción y porqué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2024, debido a que la Administración del Fideicomiso utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo de la valuación de dichos instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados al cierre del año, que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso.

En la Nota 8 de los estados financieros adjuntos, se describe la política contable sobre las técnicas de valuación y los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, así como los saldos al cierre del año.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2024, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones.

También evaluamos los supuestos utilizados respecto al reconocimiento de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultado integral con base en lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13 “Medición del Valor Razonable” (NIIF 13). Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la evaluación de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria; analizamos la metodología utilizada y los supuestos clave de acuerdo con su complejidad y grado de subjetividad que éstos implicaron comparándolos contra otra evidencia y comparables de mercado y evaluamos la información disponible que la Administración utilizó, considerando las circunstancias para la determinación del valor de mercado.

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultado integral, en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024.

2.- Cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra E

Descripción y porqué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría el cumplimiento fiscal del régimen de Fibra E, debido a la importancia que tiene para el negocio dicho cumplimiento para mantener sus operaciones y la complejidad de las reglas fiscales para el cumplimiento de dicho régimen. Dichas reglas fiscales implican el cumplimiento de la Compañía de ciertos requisitos para no perder la condición de Fibra E, estos requisitos incluyen entre otros: la determinación y distribución de al menos el 95% de su resultado fiscal.

En la Nota 11 de los estados financieros adjuntos, se describen los requisitos que debe de cumplir el Fideicomiso para seguir siendo parte del régimen de Fibra E.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso mediante la comparación de los importes contables utilizados y evaluamos las partidas fiscales significativas de dicho cálculo, revisamos la documentación por distribución de al menos 95% de su resultado fiscal, e involucramos a nuestros especialistas fiscales para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2024.

También, evaluamos lo adecuado de las revelaciones de la información relativa al cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra E en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

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

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

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha.

  Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.

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

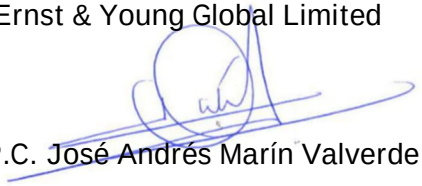
Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México,

30 de abril de 2025

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	$ 37,137,935	$ 530,977
Efectivo y equivalentes de efectivo, restringidos (Nota 6)	640,088,535	-
Pagos anticipados (Nota 7)	6,499,684	414,896
Total del activo corriente	683,726,154	945,873
Activo no corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, restringidos (Nota 6)	42,619,299	-
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 8)	9,872,539,493	3,234,456,998
Total del activo no corriente	9,915,158,792	3,234,456,998
Total del activo	$ 10,598,884,946	$ 3,235,402,871
Pasivo y patrimonio		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar (Nota 9)	$ 23,036,057	$ 34,023,768
Otras cuentas por pagar (Nota 8)	272,085,703	1,190,000,000
Porción circulante préstamos bancarios (Nota 10)	10,255,424	-
Total del pasivo corriente	305,377,184	1,224,023,768
Pasivo no corriente:		
Préstamos bancarios (Nota 10)	558,894,835	-
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	9,348,570	-
Total del pasivo no corriente	568,243,405	-
Total del pasivo	873,620,589	1,224,023,768
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido, neto (Nota 12)	6,769,900,749	1,405,166,600
Resultados acumulados	2,964,712,178	606,212,503
Otras cuentas de capital	(9,348,570)	-
Total del patrimonio	9,725,264,357	2,011,379,103
Total del pasivo y patrimonio	$ 10,598,884,946	$ 3,235,402,871

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de resultado integral

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Ingresos:		
Cambios en el valor razonable de activos financieros (Nota 14)	$ 2,385,735,195	$ 454,964,693
Gastos de operación:		
Gastos de administración (Nota 15)	(75,640,065)	(53,070,146)
Utilidad de operación	2,310,095,130	401,894,547
Resultado de financiamiento (Nota 16):		
Intereses ganados y otros ingresos financieros	59,604,683	426,962
Gasto por intereses y otros gastos financieros	(127,784,516)	-
Fluctuación cambiaria	116,584,378	-
	48,404,545	426,962
Utilidad del ejercicio	$ 2,358,499,675	$ 402,321,509
Otros resultados integrales		
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 11)	(9,348,570)	-
Utilidad integral del año	$ 2,349,151,105	$ 402,321,509
Utilidad básica por Certificado Bursátil Fiduciario de Inversión en Energía e Infraestructura	$ 7.40	$ 5.45

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de cambios en el patrimonio

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

(Cifras en pesos mexicanos)

(Nota 12)

			Otras cuentas de capital	
	Patrimonio contribuido, neto	Resultados acumulados	Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 1,429,666,600	$ 203,890,994	$ -	$ 1,633,557,594
Reembolso de capital	(24,500,000)	-	-	(24,500,000)
Utilidad del ejercicio	-	402,321,509	-	402,321,509
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,405,166,600	606,212,503	-	2,011,379,103
Emisión de certificados bursátiles	6,956,531,180	-	-	6,956,531,180
Aportación y reversión	(1,368,071,840)	-	-	(1,368,071,840)
Gastos de emisión	(128,725,191)	-	-	(128,725,191)
Reembolso de capital	(95,000,000)	-	-	(95,000,000)
Utilidad del ejercicio	-	*2,358,499,675*	-	*2,358,499,675*
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	*(9,348,570)*	*(9,348,570)*
Utilidad integral del ejercicio	-	2,358,499,675	(9,348,570)	2,349,151,105
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 6,769,900,749	$ 2,964,712,178	$ (9,348,570)	$ 9,725,264,357

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	$ 2,358,499,675	$ 402,321,509
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Cambios en el valor razonable de activos financieros (Nota 14)	(2,385,735,195)	(454,964,693)
Intereses a favor (Nota 16)	(59,604,683)	(426,962)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo (Nota 16)	127,784,516	-
Suma	40,944,313	(53,070,146)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Pagos anticipados	(6,084,788)	(23,081)
Cuentas por pagar	(1,259,783,937)	33,096,928
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(1,224,924,412)	(19,996,299)
Actividades de inversión		
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 8)	(4,671,367,122)	-
Dividendos recibidos de entidades promovidas (Nota 14)	97,825,310	39,712,340
Reembolsos de capital de entidades promovidas	593,280,215	-
Intereses cobrados	59,604,683	426,962
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(3,920,656,914)	40,139,302
Actividades de financiamiento		
Emisión de certificados bursátiles (Nota 12)	5,588,459,340	-
Gastos de emisión (Nota 12)	(128,725,191)	-
Reembolso de capital (Nota 12)	(95,000,000)	(24,500,000)
Préstamos recibidos (Nota 10)	961,872,848	-
Préstamos pagados (Nota 10)	(461,710,879)	-
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	5,864,896,118	(24,500,000)
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	719,314,792	(4,356,997)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	530,977	4,887,974
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 719,845,769	$ 530,977

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO XINFRA - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA NÚMERO 4640

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en pesos mexicanos, excepto que se indique otra denominación)

1. Información corporativa

Información corporativa

El Fideicomiso número 4640 (en lo sucesivo, el "Contrato de Fideicomiso", el "Fideicomiso" o "Fibra Xinfra"), fue constituido el 24 de marzo del 2022, y fue modificado y re-expresado con fecha 17 de junio de 2022, 22 de junio de 2022 y 23 de noviembre de 2023. Conforme a la sección 2.5. del Contrato de Fideicomiso, el fin primordial del Fideicomiso es la inversión, directa o indirecta (incluyendo mediante fideicomisos), en acciones o partes sociales representativas del capital social de cualquier persona moral mexicana, residente en México para efectos fiscales, que reúna requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E que resulten aplicables de tiempo en tiempo (cada una, una "sociedad elegible"), incluyendo la inversión que el Fiduciario realice en las acciones iniciales.

El Fideicomiso fue constituido en la Ciudad de México y tiene una vigencia que no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Se listó en la Bolsa Institucional de Valores el 30 de junio de 2022, bajo la clave de pizarra "XFRA" 22" y "XFRA 22-2".

El Fideicomiso es emisor de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (CBFEs) (FIBRA-E o Fibra Xinfra) que obtuvo capital por medio de una oferta pública de valores en México, con el propósito principal de adquirir acciones o partes sociales de sociedades elegibles que formen parte del sector de energía e infraestructura en México y que cumplan con ciertos criterios y características, tales como flujos estables y predecibles, potencial de crecimiento y espacio para mejorar la eficiencia operativa y financiera, entre otros.

2.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los certificados emitidos son los siguientes:

2024:

Número de Certificados Bursátiles emitidos	Serie	Número de Certificados Bursátiles en circulación	Número de Certificados Bursátiles en tesorería
1,600,000,000	A	421,679,809	1,178,320,191
100	B	100	-

2023:

Número de Certificados Bursátiles emitidos	Serie	Número de Certificados Bursátiles en circulación	Número de Certificados Bursátiles en tesorería
100,000,000	A	73,853,250	26,146,750
100	B	100	-

Los certificados colocados son los siguientes:

Fecha de emisión	Número de Certificados Bursátiles	Precio de colocación de los Certificados Bursátiles	Monto de los Certificados Bursátiles emitidos
18 de abril de 2024 (1)	347,826,559	20	$ 6,956,531,180
30 de junio de 2022(2)	73,853,250	20	1,477,065,000
	100	1	100

(1) El 18 de abril de 2024, se llevó a cabo la segunda emisión en oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (Certificados Bursátiles" o "CBFEs"). El 18 de abril de 2024 se concretó la oferta pública.

(2) Para cumplir con el propósito del Fideicomiso, el 30 de junio de 2022, se llevó a cabo la Emisión Inicial en oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (Certificados Bursátiles" o "CBFEs"). El 4 de julio de 2022 se concretó la oferta pública.

Información relevante

Partes del Fideicomiso 4640:

Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomitente y administrador interno:	Promotora MexPac, S.A. de C.V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los CBFEs.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Las oficinas corporativas del Administrador interno se localizan en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 9, Colonia Lomas de Santa Fe, C.P. 05300, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México.

Las oficinas corporativas del Fiduciario se localizan en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 9, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso neto de los pasivos se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos, bienes, derechos y obligaciones, en el entendido, que los activos, bienes o derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso deberán en todo momento estar plenamente identificados:

(i) la aportación inicial;
(ii) los recursos derivados de la primera emisión y de las emisiones adicionales, así como todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del fideicomiso;
(iii) en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E, cualesquier acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, así como los derechos asociados a las mismas (incluyendo los derechos de voto y los derechos a recibir distribuciones de capital relacionadas con dichas sociedades elegibles);
en el entendido, que el fiduciario también podrá ser titular de derechos fideicomisarios en fideicomisos que a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E;
(iv) las inversiones permitidas y cualquier ingreso, interés, rendimiento o cantidad que derive de las mismas;
(v) los CBFEs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos y/o recomprados por parte del propio Fideicomiso en términos de las disposiciones fiscales en materia de Fibra-E y el contrato de fideicomiso;
(vi) cualesquier cantidades obtenidas con motivo de la enajenación, venta o transmisión de acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades y/o sociedades elegibles, incluyendo las acciones iniciales, o de la enajenación, venta o transmisión de derechos fideicomisarios en fideicomisos que, a su vez sean propietarios, directos o indirectos, de dichas acciones o partes sociales, en la medida que lo permita el régimen fiscal de Fibra-E;
(vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos, afectos o que de otra manera pertenezcan al y/o sean adquiridos por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, así como las obligaciones que asuma el Fiduciario en relación con los fines del fideicomiso, de conformidad con o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso y los demás documentos de la emisión;
(viii) todas y cada una de las obligaciones que el Fiduciario, de tiempo en tiempo, asuma o de cualquier otra forma le sean impuestas por ley o por convenio, de conformidad con o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso y los demás documentos de la emisión; y

4.

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

2. Bases de preparación de los estados financieros y políticas y prácticas contables

2.1. Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" – IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o "IASB" por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2024.

La preparación de los presentes estados financieros conforme a NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones y supuestos contables críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones significativos se describen en la Nota 4 "Juicios y estimaciones significativos".

Bases de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros, los cuales son registrados a su valor razonable.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza del Fideicomiso, de su actividad y operaciones de esta.

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características:

i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones,
ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base al valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en este Fideicomiso de inversión de Energía e Infraestructura, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultado integral.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función el cual tiene como característica fundamental separar los costos de los gastos.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus respectivas notas se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional del Fideicomiso.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros y sus notas fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2025 por Lorena Barrientos Ávila quien tiene el puesto de Directora de Finanzas. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso no tuvo que hacer ningún cambio en sus políticas contables, por los nuevos pronunciamientos, modificaciones o mejoras a las normas, ya que no se ve afectado por dichas modificaciones.

Normas emitidas que todavía no entran en vigencia

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia.

6.

Falta de intercambiabilidad – Modificaciones a la NIC 21

En agosto de 2023, el IASB emitió las modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera con el objeto de aclarar cuándo las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. Al aplicar las modificaciones, las entidades no podrán re-expresar la información comparativa.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, el Fideicomiso está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

3. Resumen de políticas contables significativas

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas, las cuales son aplicadas consistentemente en la preparación de sus estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. Las inversiones están sujetas a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable, tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

El efectivo restringido está asociado al contrato de crédito simple celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., donde el Fideicomiso se obliga a constituir un fondo de reserva de servicio de la deuda, así como efectivo restringido asociado al contrato de compraventa de acciones de PempCorp, S.A.P.I. de C.V., para más detalle ver la nota 6.

Activos y pasivos financieros

Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en las entidades promovidas, como activos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados, la cual se registra en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios subsecuentes en el valor razonable se presentan en el estado de resultados en el rubro cambios en el valor razonable de activos financieros.

Reconocimiento

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en los estados financieros y/o notas a la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto cuando son activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en el estado de resultados, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de la transacción se reconocen como gasto en el estado de resultados.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, y para los préstamos bancarios y las cuentas por pagar, se presentan incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles.

8.

Medición

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en el estado de resultados.

Para fines del reconocimiento posterior, los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos bancarios)

El valor razonable se determina como se describe en la Nota 5. “Riesgos relacionados con instrumentos financieros”.

Bajas

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira. Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

Compensación de instrumentos financieros

La compensación de un activo financiero y un pasivo financiero para su presentación en el estado de situación financiera procede sólo cuando:

1. El Fideicomiso tiene un derecho y una obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, por lo que la entidad tiene, de hecho, un activo financiero compensado o un pasivo financiero compensado; y
2. el monto resultante de compensar el activo financiero con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados del Fideicomiso, al liquidar dos o más instrumentos financieros.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como servicios de valuación de instrumentos financieros y auditoría externa. Las otras cuentas por pagar representan la obligación del Fideicomiso con los vendedores de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., debido al pago adicional que tienen que realizar derivado del reequilibrio que les brindo el Gobierno del Estado de Guanajuato, ver más detalle en las notas 8 y 14. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses generados por inversiones a plazo se registran en resultados conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se enajena la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

En la cuenta de distribuciones el Fiduciario recibirá montos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos, incluyendo sin limitación, distribuciones de capital, derivados de, o relacionados con, cualesquiera sociedad elegible (incluyendo al administrador interno), o cualesquier otras cantidades que deban ser distribuidas por el Fideicomiso (incluyendo, en su caso, cantidades recibidas en otras cuentas del fideicomiso) cualesquier otros montos que por cualquier otra razón el administrador interno determine que deban ser depositados en dicha cuenta.

Gastos

Todos los gastos del Fideicomiso se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan o cuando se incurran, según corresponda. Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Gastos de administración

Son erogaciones que son indispensables y necesarias para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del Representante Común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente, servicios administrativos, entre otros; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio

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

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, distribuciones, así como los resultados del periodo.

10.

Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones a los tenedores de los CBFEs en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, para cumplir con las disposiciones fiscales en materia de FIBRA-E, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de CBFEs, cuando menos una vez al año y más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Las distribuciones que deban hacerse a los tenedores de conformidad con los CBFEs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Obligaciones fiscales

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las disposiciones fiscales en materia de FIBRA-E, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las sociedades elegibles, sus accionistas y los Tenedores de CBFEs, tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el periodo presentado. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar las actividades de operación que no afectaron efectivo neto de los cambios en activos y pasivos de operación, después muestra los flujos de efectivo relacionados a actividades de inversión, posteriormente muestra el aumento o disminución del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo presentado y finaliza con el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue preparado bajo el método indirecto.

Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

Instrumentos financieros derivados de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

Contabilidad de coberturas

El Fideicomiso utiliza derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés para cubrir su exposición a volatilidad en tasas de interés de referencia de los préstamos recibidos.

Al inicio de la cobertura, el Fideicomiso documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta (“relación de cobertura”), así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar la exposición a los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Fideicomiso cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que el Fideicomiso realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, el Fideicomiso ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados.

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida en el estado de resultado integral.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida

4. Juicios y estimaciones materiales

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que la Administración realice juicios, estimaciones contables materiales que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos reconocidos, así como la revelación de pasivos contingentes, al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en periodos futuros un ajuste material al valor en libros del activo o del pasivo afectado.

4.1. Juicios

Clasificación corriente y no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

4.2. Estimaciones contables y supuestos materiales

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. El Fideicomiso basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control de. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

4.2.1. Valor razonable de instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es la propiedad de la inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores independientes. La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo. Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de los activos menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año y, (3) indicado por las ventas recientes de activos comparables con un precio real en el mercado.

14.

El valuador independiente utiliza un modelo de valuación que utiliza el enfoque de ingresos, específicamente el modelo DCF (por su nombre en inglés, Discounted Cash Flows)

5. Riesgos relacionados con los instrumentos financieros

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero e instrumentos de capital, se revelan en la Nota 3. “Resumen de políticas contables significativas”.

5.1. Categorías de los instrumentos financieros

		Al 31 de diciembre de	
	Nivel	2024	2023
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	$ 719,845,769	$ 530,977
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados	3	9,872,539,493	3,234,456,998
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	1	(295,121,760)	(1,224,023,768)
Préstamos bancarios	1	(569,150,259)	-
Instrumentos financieros derivados	2	(9,348,570)	-
Activos financieros netos atribuibles a los tenedores y Fideicomitentes		$ 9,718,764,673	$ 2,010,964,207

5.2. Objetivos de la administración de riesgos financieros

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso contempladas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso.

El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la Nota 6 – "Efectivo y equivalentes de efectivo". El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso, como se establece en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones).

Primero a los acreedores y a los tenedores de los certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los tenedores de los certificados están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de los certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio.

Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos de tasa de interés debido al préstamo obtenido con tasa de interés variable. Este riesgo es manejado por el uso de un contrato swap de tasa de interés.

16.

Contrato swap de tasa de interés

De acuerdo con el contrato de swap de tasa de interés, el Fideicomiso acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten al Fideicomiso mitigar las exposiciones al flujo de efectivo sobre el préstamo recibido a tasa de interés variable. El valor razonable del swap de tasa de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período correspondiente y el riesgo de crédito inherente de la contraparte.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera.

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

La jerarquía de valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso (excluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) al 31 de diciembre de 2024, corresponden al Nivel 3. Se clasifican en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, dado que en la elaboración de los modelos financieros de flujos de efectivo descontados (“DCF” por sus siglas en inglés) se utiliza información que parte de supuestos y estimaciones razonables.

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en entidades promovidas en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

Descripción	2024	2023
Banco Invex cuenta general en MXN inversión [1]	$ 29,478,569	$ 464,065
Efectivo en bancos USD	6,425,286	188
Banco Invex cuenta de distribuciones en MXN inversión [1]	543,079	66,724
Masari Casa de Bolsa en MXN inversión [2]	474,377	-
Efectivo en bancos MXN	216,624	-
	37,137,935	530,977
Efectivo restringido:		
Deutsche Bank Trust Company Americas USD [3]	640,088,535	-
Total de efectivo y equivalentes de efectivo corriente	$ 677,226,470	$ 530,977
Efectivo restringido:		
Banco Mercantil del Norte, S.A. [4]	$ 42,619,299	$ -
Total de efectivo y equivalentes de efectivo no Corriente	$ 42,619,299	$ -
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 719,845,769	$ 530,977

[1] Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso mantuvo una Inversión en CETES a un plazo de 2 días con una tasa de rendimiento anualizada del 9.98%.

[2] Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso mantuvo una Inversión en BONDESF a un plazo de 2 días con una tasa de rendimiento anualizada del 9.6%.

[3] De conformidad con el contrato de compraventa de acciones de PempCorp, S.A.P.I. de C.V. (“Contrato de Compraventa Pemp”), en el supuesto de que se celebre el contrato de interconexión con la Comisión Federal de Electricidad; el Fideicomiso se obliga a pagar al vendedor un monto de 30,681,0000 dólares americanos más sus correspondientes intereses, los cuales se encuentran depositados en Deutsche Bank.

(4) De conformidad con el contrato de crédito simple celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., el Fideicomiso se obliga a constituir un fondo de reserva de servicio de la deuda.

7. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los pagos anticipados se integran como sigue:

Descripción	2024	2023
Seguros	$ 5,526,613	$ -
Honorarios fiduciarios	531,559	154,635
Honorarios de representación común	407,887	228,264
Licencia ABAX	33,625	31,997
Total	$ 6,499,684	$ 414,896

8. Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el total de las inversiones a valor razonable es de $9,872,539,493 y $3,234,456,998, respectivamente, y se integra como sigue:

Compañía	Tipo de inversión	Número de acciones o partes Sociales	% de participación en el capital	Fecha de inversión inicial	Total de inversión a costo al 31/12/2024	Total de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2024	2023
Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (2)	Capital	380,693,198	90%	04/07/2022	2,549,668,874	$ 3,495,254,098	$ 3,187,664,636
Promotora MexPac, S.A. de C.V. (4)	Capital	53,769,696	99.99%	04/07/2022	53,769,696	46,853,004	46,792,362
PempCorp, S.A.P.I. de C.V. (1)	Capital	100,001	99.95%	19/04/2024	$ 2,719,985,534	4,290,068,750	-
Concesiones Integrales, S.A. de C.V. (3)	Capital	25,391,286	25.15%	21/06/2024	1,629,720,000	2,040,363,641	-
Total del portafolio de Inversiones					$ 6,953,144,104	$ 9,872,539,493	$ 3,234,456,998

(1) a) El 19 de abril de 2024, se realizó una inversión inicial en PempCorp, S.A.P.I. de C.V. (PempCorp) por $3,041,180,046. Derivado de los avances alcanzados en el proyecto de interconexión, el 7 de enero de 2025, el Fideicomiso y los vendedores de PempCorp acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones Pemp y al contrato de interconexión de fecha 2 de abril de 2024.

b) El 9 de enero de 2025, se pagó a los vendedores de PempCorp la cantidad de USD$13,424,200 dólares, dicho monto se considera como un incremento en la inversión debido a que la interconexión generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros. El 31 de diciembre de 2024, se incrementó la inversión en PempCorp en $272,085,703 y se registró una cuenta por pagar a los vendedores.

c) Durante el ejercicio 2024, se realizaron reembolsos de capital, por la cantidad de $593,280,215.

(2) El 4 de julio de 2022, se realizó una inversión inicial en Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. (COBI) por $1,359,668,874. De conformidad con el contrato de compraventa de acciones de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V. ("Contrato de Compraventa COBI"), el 11 de diciembre de 2023, se reconoció un incremento a la inversión inicial derivado del reequilibrio que otorgó el Gobierno del Estado de Guanajuato por $1,190,000,000.

(3) El 21 de junio de 2024, se realizó una inversión inicial en Concesiones Integrales, S.A. de C.V. ("Concesiones") por $1,629,720,000.

(4) El 4 de julio de 2022, se realizó una inversión en Promotora MexPac, S.A. de C.V. (Mexpac) por $53,302,620. El 18 de abril de 2024, se realizó un aumento de capital a Mexpac por la cantidad de $467,076.

b) A continuación, se muestra un resumen de los movimientos en cada una de las inversiones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Compañía	COBI	Mexpac	PempCorp	Concesiones Integrales	Total
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2022	$ 1,582,606,379	$ 46,598,266	$ -	$ -	$ 1,629,204,645
Movimientos del año:					
Inversión adicional (1)	1,190,000,000	-	-	-	1,190,000,000
Cambio por valuación de activos financieros	415,058,257	194,096	-	-	415,252,353
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2023	3,187,664,636	46,792,362	-	-	3,234,456,998
Movimientos del año:					
Inversión inicial	-	-	3,041,180,046	1,629,720,000	4,670,900,046
Reembolsos de capital	-	-	(593,280,215)	-	(593,280,215)
Inversión adicional (2)	-	-	272,085,703	-	272,085,703
Inversión adicional (3)	-	467,076	-	-	467,076
Cambio por valuación de activos financieros	307,589,462	(406,434)	1,570,083,216	410,643,641	2,287,909,885
Inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2024	$ 3,495,254,098	$ 46,853,004	$ 4,290,068,750	$ 2,040,363,641	$ 9,872,539,493

20.

(1) De conformidad con el "Contrato de Compraventa COBI" en el supuesto de que el Gobierno del Estado de Guanajuato modifique el título de concesión y que dé lugar a la restitución del equilibrio económico de la concesión, el Fideicomiso se obliga a pagar a los vendedores un monto adicional. Durante el cuarto trimestre del 2023, el gobierno del Estado de Guanajuato aprobó la ampliación del título de concesión propiedad de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., por 9 años adicionales y permitiendo un incremento en las tarifas, por lo que, de acuerdo al contrato de transacción derivado del Contrato de Compraventa, de fecha 11 de diciembre de 2023, el Fideicomiso deberá pagar a los vendedores $1,190,000,000, dicho monto se considera como un incremento en la inversión inicial debido a que la aprobación del reequilibrio por parte del Gobierno del Estado de Guanajuato generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros.

(2) Derivado de los avances alcanzados en el proyecto de interconexión, el 7 de enero de 2025, el Fideicomiso y los vendedores de PempCorp acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones Pemp y al contrato de interconexión de fecha 2 de abril de 2024. El 9 de enero de 2025, se pagó a los vendedores de PempCorp la cantidad de USD $13,424,200 dólares, dicho monto se considera como un incremento en la inversión debido a que la interconexión generará al Fideicomiso beneficios económicos futuros. El 31 de diciembre de 2024, se incrementó la inversión en PempCorp en $272,085,703 y se registró una cuenta por pagar a los vendedores.

(3) El 18 de abril de 2024, se realizó un aumento de capital a Mexpac por la cantidad de $467,076.

c) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor de las inversiones a costo asciende a:

Compañía	2023	Inversiones adicionales	Reembolsos de capital	2024
COBI	$ 2,549,668,874	$ -	$ -	$ 2,549,668,874
MexPac	53,302,620	467,076	-	53,769,696
PemCorp	-	3,313,265,749	(593,280,215)	2,719,985,534
Concesiones	-	1,629,720,000	-	1,629,720,000
Total de la inversion a costo	$ 2,602,971,494	$ 4,943,452,825	$ (593,280,215)	$ 6,953,144,104

Compañía	2022	Inversiones adicionales	2023
COBI	$ 1,359,668,874	$ 1,190,000,000	$ 2,549,668,874
MexPac	53,302,620	-	53,302,620
Total de la inversion a costo	$ 1,412,971,494	$ 1,190,000,000	$ 2,602,971,494

d) A continuación, se muestra un análisis de sensibilidad cuantitativo de las inversiones del Fideicomiso, valuadas mediante la metodología de descuento de flujos de efectivo ("DCF") al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Al 31 de diciembre de 2024		
-5%	Tasa de descuento utilizada%	+5%
$ 9,378,912,518	$ 9,872,539,493	$ 10,366,166,468

Al 31 de diciembre de 2023		
-5%	Tasa de descuento utilizada%	+5%
$ 3,072,734,148	$ 3,234,456,998	$ 3,396,179,848

9. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas por pagar se integran como sigue:

Proveedor	2024	2023
Banco Mercantil de Norte, S.A.	$ 19,934,364	$ -
REGL CIB MX	1,357,200	-
Tokio Marine, LLC.	1,216,098	-
Mancera, S.C.	272,600	121,800
Promotora Mexpac, S.A. de C.V.	135,801	33,413,885
Otros	119,994	-
Moumtzidis Consulting México, S. de R.L. de C.V.	-	488,083
Total	$ 23,036,057	$ 34,023,768

22.

10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2024, los préstamos bancarios se integran como sigue:

	2024
Banco Mercantil del Norte, S.A. Contrato de crédito simple de fecha 27 de mayo de 2024, con intereses pagaderos trimestralmente, calculados a una tasa variable que resulta de adicionarle 350 puntos base a la tasa TIIEF (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo Compuesta por Adelantado) a plazo de 91 días. Este préstamo es pagadero mediante amortizaciones semestrales y tiene un vencimiento en noviembre de 2033. El monto original del préstamo fue de $700,000,000. El crédito se encuentra garantizado con los CBFEs de intercambio emitidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso de garantía 5598, así como con el fondo de reserva de servicio de la deuda.	$ 585,393,789
Costos de transacción pendientes de amortizar	(16,243,530)
Total	569,150,259
Menos: Porción a corto plazo de préstamos bancarios a largo plazo	(10,255,424)
Préstamos bancarios con vencimiento a plazo mayor de un año (a largo plazo)	$ 558,894,835

(1) El destino de este préstamo fue para la liquidación del precio contingente derivado del reequilibrio financiero de COBI.

Los préstamos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, los principales se describen a continuación:

Obligaciones de hacer:

a) Aportación de los CBFEs al Fideicomiso Garantía.
b) El Fideicomiso deberá celebrar un contrato de cobertura.
c) El Fideicomiso deberá constituir el fondo de reserva del servicio de la deuda.

Obligaciones de no hacer:

a) Abstenerse de crear, incurrir, asumir, ni permitir la existencia de cualquier gravamen, con respecto a cualquiera de sus propiedades, bienes e ingresos.
b) Abstenerse de modificar el contrato de Fideicomiso salvo que cuente con autorización previa y por escrito del acreditante.
c) Abstenerse de remover al administrador interno o modificar o dar por terminado el contrato de administración sin contar con autorización previa y por escrito del acreditante.
d) Abstenerse de ser objeto de terminación o extinción.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía ha cumplido con dichos compromisos.

Durante 2024, el interés devengado fue de $53,125,963, los cuales se registran en el estado de resultado integral en el rubro de gastos por intereses y otros gastos financieros.

Los costos directamente atribuibles a los préstamos obtenidos se amortizan durante el plazo del crédito. Al 31 de diciembre de 2024, los costos reconocidos en los resultados fueron por un monto de $1,214,470, los cuales se registran en el estado de resultados integral en el rubro de gastos por intereses y otros gastos financieros.

Durante 2024, el Fideicomiso contrató un préstamo con Milal Servicios, S.A. de C.V., SOFOM ENR, el cual devengó un interés de $2,446,266. Al 31 de diciembre de 2024, los costos reconocidos en los resultados fueron por un monto de $12,198,111, los cuales se registran en el estado de resultado integral en el rubro de gastos por intereses y otros gastos financieros.

11. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que tiene un préstamo a tasa de interés variables. Este riesgo es administrado por el Fideicomiso con el uso de un contrato de swap de tasa de interés.

A continuación, se detalla el capital nocional y los términos restantes del contrato swap de tasa de interés vigente al 31 de diciembre de 2024.

Contrato vigente que recibe una tasa variable y pagan una tasa fija	Tasa de interés fija promedio contratada	Valor nocional del capital	Valor razonable
Hasta 5 años	9.95%	$ 490,000,000	$ (9,348,570)
Total		$ 490,000,000	$ (9,348,570)

24.

Swap:

El 21 de junio de 2024, el Fideicomiso contrató un “Swap” a un plazo de 5 años, por un saldo nocional de $490,000,000.

El Fideicomiso pagará o recibirá la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable, según sea el caso, sobre una base neta.

La tasa variable de los swaps de tasa de interés es la TIIE. El Fideicomiso pagará o cobrará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

El contrato de swap de tasa de interés por medio de los cuales se intercambian los importes de intereses a la tasa variable por importes de intereses a la tasa fija se designa como coberturas de flujo de efectivo con el fin de reducir la exposición del flujo de efectivo del Fideicomiso que resulta de las tasas de interés variables del préstamo. El swap de tasa de interés y los pagos de intereses de los préstamos ocurren de manera simultánea y el importe acumulado en el patrimonio se reclasifica a los resultados en el período en que los pagos de intereses a la tasa variable sobre la deuda afectan los resultados.

Al 31 de diciembre de 2024, el importe reclasificado del patrimonio a los resultados del período como un ingreso fue por un importe de $2,508,443 y se presenta en el rubro de Intereses ganados y otros ingresos financieros.

12. Patrimonio

a) El 30 de junio de 2022, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de 100,000,000 CBFEs Serie A y 100 CBFEs Serie B, de los cuales 73,853,250 CBFEs Serie A y 100 CBFEs Serie B fueron colocados a través de oferta pública por un monto de $1,477,065,000.

Derivado de la oferta pública (emisión inicial) y del cumplimiento de las condiciones respectivas, se perfeccionó la adquisición del 90% las acciones de Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V., por la cantidad de $1,359,668,874 y la adquisición del 99.99% de las acciones de Promotora MexPac, S.A. de C.V., por la cantidad de $53,302,620.

b) El 18 de abril de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la segunda emisión de 1,500,000,000 CBFEs Serie A, de los cuales 347,826,559 CBFEs Serie A fueron colocados a través de oferta pública por un monto de $6,956,531,180.

Derivado de la oferta pública (segunda emisión) y en conjunto con recursos del financiamiento contratado por el Fideicomiso, se adquirió (a) el 99.95% de las acciones de PemCorp, (b) el 40% de las acciones de PemCorp Energy, (c) el 25.15% de las acciones e Concesiones Integrales, y (d) se realizó el pago del precio contingente derivado de la autorización del reequilibrio financiero de COBI.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto del patrimonio contribuido neto de gastos de emisión y reembolsos asciende a $6,769,900,749 y $1,405,166,600, respectivamente, mismo que se integra de la siguiente manera:

Descripción	Valor	Certificados	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura	$ 20	421,679,809	$ 8,433,596,180	$ 1,477,065,000
Convenio de aportación y reversión [1]	$ 20	(68,403,592)	(1,368,071,840)	-
			7,065,524,340	1,477,065,000
Gastos de emisión [2]			(166,123,591)	(37,398,400)
Primer reembolso de capital	(0.13540365522167)		(10,000,000)	(10,000,000)
Segundo reembolso de capital	(0.121863289699505)		(9,000,000)	(9,000,000)
Tercer reembolso de capital	(0.135403655221672)		(10,000,000)	(10,000,000)
Cuarto reembolso de capital	(0.0744720104)		(5,500,000)	(5,500,000)
Quinto reembolso de capital	(0.135403655221672)		(10,000,000)	-
Sexto reembolso de capital	(0.083001365616726)		(35,000,000)	-
Séptimo reembolso de capital	(0.1185733794524650)		(50,000,000)	-
Total			$ 6,769,900,749	$ 1,405,166,600

(1) Con fecha 28 de junio de 2024, el Fideicomiso celebró un convenio de cesión de derechos fideicomisarios con Mexpac, en cual Mexpac cede al Fideicomiso la cantidad de 68,403,592 CBFEs por un monto de $1,368,071,840, derivado de esta cesión se compensan las aportaciones para futuros aumentos de capital que había otorgado el Fideicomiso a Mexpac. Los CBFEs cedidos se encuentran aportados como garantía del préstamo con Banorte en el Fideicomiso 5598.

(2) Incluye los gastos de la Emisión Inicial como honorarios por asesorías legales y fiscales, comisiones por colocación y estructuración, honorarios fiduciarios y del representante común.

Los reembolsos de capital mostrados en el cuadro anterior no disminuyen el número de los certificados bursátiles.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto total del patrimonio asciende a $9,725,264,357 y $2,011,379,103, respectivamente, mismos que se integran de la siguiente manera:

Descripción	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Patrimonio contribuido, neto	$ 6,769,900,749	$ 1,405,166,600
Resultados acumulados	2,964,712,178	606,212,503
Otras cuentas de capital	(9,348,570)	-
Total	$ 9,725,264,357	$ 2,011,379,103

26.

El Fideicomiso no está obligado a realizar distribuciones a los tenedores con fondos distintos a aquellos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Administrador, solo está obligado a distribuir, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del Fideicomiso, del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E. La existencia de fondos en la cuenta de distribuciones del Fideicomiso dependerá del flujo proveniente de las sociedades elegibles respecto de las que el Fideicomiso sea accionista o socio. Ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común ni el Fiduciario, están obligados a realizar pago alguno a los Tenedores de los CBFEs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso. La distribución de un porcentaje menor al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio podría resultar en un incumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no ha realizado distribuciones a los tenedores debido a que al cierre de esos años no se ha obtenido resultado fiscal.

Durante 2024 y 2023, el Fideicomiso ha realizado reembolsos de capital como sigue:

2024				
Fecha		Monto	Concepto de la distribución a tenedores	Sociedad Elegible de la que provienen los recursos distribuidos a tenedores
15 de marzo de 2024	$	10,000,000	Reembolso de capital	COBI
29 de agosto de 2024		35,000,000		
28 de noviembre de 2024		50,000,000		
Total	$	95,000,000		

2023				
Fecha		Monto	Concepto de la distribución a tenedores	Sociedad Elegible de la que provienen los recursos distribuidos a tenedores
15 de marzo de 2023	$	9,000,000	Reembolso de capital	COBI
24 de agosto de 2023		10,000,000		
22 de diciembre de 2023		5,500,000		
Total	$	24,500,000		

12.1 Utilidad básica por Certificado Bursátil Fiduciario de Inversión en Energía e Infraestructura

La utilidad básica por CBFE se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de los CBFEs en circulación al cierre de cada año, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de $8.82 y $5.45, respectivamente.

13. Impuestos

Determinación del resultado fiscal

De conformidad con lo establecido en el artículo 188 de la LISR y en la regla 3.21.2.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal, los fideicomisos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR y en la regla 3.21.2.2, y por lo tanto califiquen como FIBRA-E, deberán determinar su resultado fiscal derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el Título II de la LISR.

El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Administrador y/o el Contador del Fideicomiso, determinará el Resultado Fiscal del Fideicomiso en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA-E, para lo cual deberán considerar:

(i) como ingreso acumulable: (1) la parte del resultado fiscal que le corresponda de cada sociedad elegible en la que el Fideicomiso mantenga una participación, de acuerdo con su tenencia de acciones o partes sociales promedio en dicho ejercicio fiscal; (2) en su caso, la ganancia diferida por la adquisición de las acciones o partes sociales (y de los activos implícitos) emitidas por las sociedades elegibles; y (3) en su caso, la ganancia por la enajenación de sus acciones; y

(ii) como deducciones autorizadas: (1) los gastos del Fideicomiso que cumplan con los requisitos fiscales aplicables; (2) en su caso, el gasto diferido por la adquisición de las acciones o partes sociales (y de los activos implícitos) emitidas por las sociedades elegibles; y (3) en su caso, la pérdida por la enajenación de sus acciones o partes sociales.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se obtuvo una pérdida fiscal por $17,089,051 y $46,495,812, respectivamente.

Distribución del resultado fiscal

De igual forma, el Fiduciario deberá distribuir entre los Tenedores de los CBFEs, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo del ejercicio siguiente, cuando menos el 95% del resultado fiscal determinado por el Fideicomiso. Al respecto, el Fiduciario tendrá la obligación de retener a los Tenedores de los CBFEs, el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido, excepto si los Tenedores de dichos CBFEs se encuentran exentos del pago de ISR por este tipo de ingresos, como más adelante se analiza para cada tipo de Tenedor.

Cabe destacar que el Fiduciario quedará relevado de la obligación de retener -siendo el intermediario financiero el obligado a efectuar dicha retención-, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

I. El Fiduciario proporcione a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFEs (el INDEVAL), la información siguiente:

   a) El monto del resultado fiscal que distribuya;
   b) En caso de que distribuya la diferencia entre resultado fiscal del ejercicio y el monto distribuible, la información siguiente:

      1. El monto del resultado fiscal que distribuya.
      2. El impuesto por dicho resultado, pagado por la Fiduciaria por cuenta de los Tenedores.

II. La institución para el depósito de valores (INDEVAL) suministre al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los CBFEs, la información relacionada en la fracción anterior.

III. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los CBFEs, estará a lo siguiente:

   a) Retendrá el ISR por el resultado fiscal distribuido aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que se trate del supuesto señalado en el inciso b) de la fracción I anteriormente mencionado, o que distribuya el resultado fiscal a:

      1. Los fondos de pensiones o jubilaciones de personal, complementarias a las que establece la Ley del Seguro Social, y de primas de antigüedad, que cumplan los requisitos de las disposiciones fiscales correspondientes.

      2. Las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro a que se refiere la LISR.

   b) Proporcionará a los Tenedores, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del Tenedor.

   c) Presentará ante el SAT, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información contenida en el inciso b) de esta fracción.

Como se puede observar, de conformidad con las Disposiciones Fiscales Vigentes en Materia de FIBRA-E, el Fiduciario del Fideicomiso no se encontrará obligado a efectuar retención alguna de ISR, sino que su obligación será únicamente informar al INDEVAL el monto del resultado fiscal y, en su caso, el ISR pagado por cuenta de los Tenedores sobre el mismo, respecto de la distribución total del periodo que se trate.

Posteriormente, el INDEVAL deberá suministrar dicha información a los intermediarios financieros que tengan en custodia los CBFEs y éstos serán los obligados a efectuar las retenciones correspondientes, cuando resulten aplicables.

Cuenta de capital de aportación

Por otro lado, el Administrador y/o Contador del Fideicomiso llevará una Cuenta de capital de aportación ("CUCA") del Fideicomiso, en la que se registren las aportaciones en efectivo y en bienes que se efectúen en el mismo, así como disminuir los reembolsos de capital que éste efectúe a favor de los Tenedores. La CUCA se actualizará aplicando los efectos de inflación a la fecha de cada reembolso de capital y al cierre del ejercicio.

Dicha CUCA deberá mantenerse de manera global al nivel del Fideicomiso, y no de manera individual por cada fideicomisario. Para tales efectos, se prevé que las distribuciones que deberán disminuir el saldo de la CUCA son todas aquellas que excedan al monto del resultado fiscal distribuido por el Fideicomiso, considerándose que lo primero que se distribuye es resultado fiscal.

Cuando los reembolsos de capital conforme a lo anterior excedan al saldo de la CUCA o éste se agote, el monto del reembolso que no provenga de la citada cuenta será considerado ingreso gravable para los Tenedores de los CBFEs de conformidad con el régimen fiscal que a cada uno le resulte aplicable, como si se tratara de una distribución de resultado fiscal del Fideicomiso. Durante 2024 y 2023, el Fideicomiso realizó reembolsos de capital provenientes del saldo de la CUCA por $95,000,000 y $24,500,000, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la Cuenta de capital de aportación es de $7,261,353,727 y $1,554,542,665, respectivamente.

Recompra de CBFEs

El Fiduciario del Fideicomiso podrá adquirir los CBFEs emitidos por el propio Fideicomiso, siempre que reúna los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, tales como que:

(i) los CBFEs adquiridos no excedan del 5% de los CBFEs liberados.
(ii) los CBFEs adquiridos se recoloquen dentro de un plazo máximo de 1 año, contando a partir del dia de la compra
(iii) los CBFEs sean adquiridos con el resultado fiscal no distribuido por parte del fideicomiso, y
(iv) que la inversión en certificados bursátiles, valores a cargo del Gobierno Federal y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan del 30% del patrimonio del patrimonio del Fideicomiso.

Impuesto al Valor Agregado

Conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra E, el Fiduciario, a través del Contador del Fideicomiso deberá: (i) calcular y enterar el IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (ii) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (iii) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (iv) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales.

Ni la distribución del resultado fiscal ni la ganancia en la enajenación de los CBFEs se encuentra gravada para efectos del IVA.

14. Cambios en el valor razonable de activos financieros

Los ingresos del Fideicomiso se constituyen por los cambios en el valor razonable de activos financieros, incluyendo los dividendos recibidos de dichos activos financieros.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los cambios en el valor razonable de los activos financieros se integran de la siguiente manera:

Concepto	2024	2023
Cambio por valuación de activos financieros	$ 2,287,909,885	$ 415,252,353
Dividendos recibidos de entidades promovidas	97,825,310	39,712,340
Cambios en el valor razonable de activos financieros	$ 2,385,735,195	$ 454,964,693

15. Gastos de administración

Los gastos de administración en 2024 y 2023, que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

Descripción	2024	2023
Comisiones por asesoría y administración	$ 20,761,877	$ 8,995,326
Honorarios	20,515,979	3,551,239
Seguros	19,987,059	2,411,962
Gastos de mantenimiento y cuotas	5,649,944	596,812
Honorarios Fiduciarios y representante común	3,732,570	1,398,925
Honorarios a Comités	2,250,000	1,065,000
Honorarios por valuación instrumentos financieros	1,333,118	488,082
Honorarios contables y de auditoría	1,056,528	958,160
Otros gastos	352,990	198,909
Servicios administrativos	-	33,405,731
Total	$ 75,640,065	$ 53,070,146

16. Resultado de financiamiento

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, las operaciones que integran el resultado del financiamiento son:

	2024	2023
Intereses ganados y otros ingresos financieros:		
Intereses bancarios por inversiones	$ 57,086,238	$ 426,962
Diferenciales de SWAP a favor	2,508,443	-
Otros	10,002	-
Total	$ 59,604,683	$ 426,962

	2024	2023
Gasto por intereses y otros gastos financieros:		
Intereses bancarios por préstamo Banorte	$ 53,125,963	$ -
Costo financiero por liquidación precio contingente	58,796,226	-
Costo de préstamo Milal	12,198,111	-
Intereses bancarios por préstamo Milal	2,446,266	-
Costo de préstamo Banorte	1,214,470	-
Comisiones bancarias	3,480	-
Total	$ 127,784,516	$ -
Fluctuación cambiaria [1]	$ 116,584,378	$ -
Total de resultado de financiamiento	$ 48,404,545	$ -

[1] Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los rubros que generaron la fluctuación cambiaria son los siguientes:

	2024	2023
Intereses ganados y otros ingresos financieros:		
Efectivo restringido – Deutsche Bank	$ 101,900,380	$ -
Préstamo Milal	12,233,966	-
Bancos USD	2,450,032	-
Total	$ 116,584,378	$ -

17. Eventos subsecuentes

El 7 de enero de 2025, el Fideicomiso y los vendedores de PempCorp acordaron liberar el depósito en garantía constituido de conformidad con el contrato de compra de acciones Pemp y al contrato de interconexión de fecha 2 de abril de 2024. El 9 de enero de 2025, se pagó a los vendedores de PempCorp la cantidad de USD$13,424,200 dólares ($273,101,915 en pesos mexicanos).

32.

Reembolso de capital:

El 20 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó una distribución bajo el concepto de “Reembolso de capital” a los tenedores por un monto de $105,000,000, el monto del reembolso de capital que se distribuyó por certificado fue de $0.2490040968501770.