

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 1
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Fideicomisos
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	No
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No

**Número de fideicomiso:**

---

5397

---

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

---

Con fecha 11 de julio de 2022, Exitus Credit, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R., en su carácter de fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, Banco Actinver Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios No. 5397, con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación.

---

**Nombre del fiduciario:**

---

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

---

**Fideicomitente:**

---

Exitus Credit, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R.

---

**Clave de cotización:**

---

ECREDCB

---

**Fideicomisarios en primer lugar:**

---

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

---

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

No aplica

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

No aplica

**Otros Fideicomisarios:**

No aplica

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:****ADMINISTRADORES PRIMARIOS**

Exitus Credit, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R.

**ADMINISTRADOR MAESTRO**

Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V.

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

Al cierre del ejercicio que se está reportando, los Créditos Transmitidos al Fideicomiso tienen las características que se describen a continuación:

	Cartera
Saldo remanente de los Créditos Transmitidos:	331,035,797
Saldo promedio de los Créditos Transmitidos (Por Deudor):	25,425
Pago mensual promedio de los Créditos Transmitidos:	22,189
Plazo mensual remanente promedio de los Créditos Transmitidos:	26
Grado de concentración por Deudor promedio actual:	0.51%
Número de Deudores / Créditos	13,020

Cifras expresadas en Pesos

## Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

**TASA DE INTERÉS; FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES:** A partir de la Fecha de Emisión o, tratándose de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales de conformidad con lo previsto en el apartado “*Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión*” del Título, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés ordinario bruto anual, sobre su valor nominal o en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, según corresponda a una tasa igual a la que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil anterior al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), conforme al calendario de pago de intereses que aparece en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios” del Título y que regirá durante el Periodo de Intereses de que se trate.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 2.00% (dos punto cero por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (la “TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”) a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Período de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse como base la Tasa de Interés de Referencia comunicada en un plazo de hasta 28 (veintiocho) días en el día Hábil más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual.

En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la “Tasa Sustituta”). A fin de determinar el monto de los intereses por pagar en cada uno de los plazos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{360} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{360}{NDE} \right]$$

Donde:

*TC* = Tasa de Interés de Referencia (o la Tasa Sustituta) capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente (expresada en porcentaje).

*TR* = TIIIE o Tasa de Interés de Referencia (o la Tasa Sustituta expresada en porcentaje).

*PL* = Plazo de la TIIIE (o la Tasa Sustituta) en días.

*NDE* = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará a partir de la Fecha de la Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Periodo de Intereses respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left( \frac{TB}{360} \times NDE \right)$$

Donde:

*I* = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de intereses correspondiente.

*VN* = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

*TB* = Tasa de Interés Bruto Anual (expresada en porcentaje).

*NDE* = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

### **En su caso, rendimiento mínimo:**

La emisión no contempla el pago de rendimiento mínimo, el pago de Intereses y Pagos de Principal, se realizan conforme a lo descrito en el presente reporte anual y lo establecido en los Documentos de la Operación y Título respectivo

### **Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada:**

**AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:** El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagará a su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado

mediante un solo pago en Moneda Nacional en la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval, en caso de que la Fecha de Vencimiento fuera un día inhábil, dicho pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que dicha situación sea considerada como un incumplimiento.

**AMORTIZACIONES OBJETIVO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:** A menos de que se decrete la amortización anticipada de la Emisión a consecuencia de un Evento de Amortización Anticipada Forzosa, o se lleve a cabo una Amortización Voluntaria Anticipada total en términos del Título, el Fiduciario Emisor llevará a cabo, en cada Fecha de Pago, la amortización de la Emisión mediante 18 (dieciocho) pagos consecutivos a partir de la siguiente Fecha de Pago a la Fecha Esperada de Prepago (cada una, una “Amortización de Principal Objetivo”) hasta por el monto que calculará el Administrador Maestro como el resultado de dividir (i) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios medido en la Fecha de Pago anterior y restando, en su caso, el monto de Amortización Anticipada Parcial que se pretenda realizar de acuerdo con la Cláusula 11.1, inciso b, del Contrato de Fideicomiso, entre (ii) el número de Periodos de Intereses restantes hasta la fecha de fin del Periodo de Revolvencia (el “Monto de Amortización Objetivo”), en las fechas que se señalan en el siguiente calendario, las cuales coinciden con una Fecha de Pago de intereses, o, si el día señalado en el mismo fuera inhábil, el siguiente Día Hábil, en el entendido que el Valor Nominal Ajustado deberá ser pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.

Periodo	Fecha	Periodo	Fecha
1	14 de agosto de 2025	10	14 de mayo de 2026
2	14 de septiembre de 2025	11	14 de junio de 2026
3	14 de octubre de 2025	12	14 de julio de 2026
4	14 de noviembre de 2025	13	14 de agosto de 2026
5	14 de diciembre de 2025	14	14 de septiembre de 2026
6	14 de enero de 2026	15	14 de octubre de 2026
7	14 de febrero de 2026	16	14 de noviembre de 2026
8	14 de marzo de 2026	17	14 de diciembre de 2026
9	14 de abril de 2026	18	14 de enero de 2027

La Amortización de Principal Objetivo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en ningún caso será sujeta al pago de una prima por amortización anticipada alguna y el no llevar a cabo las Amortizaciones de Principal Objetivo por parte del Fiduciario Emisor por ningún motivo se considerará un incumplimiento.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo se realizarán hasta que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios haya sido pagado en su totalidad, contra la entrega del Título o, en caso de amortización parcial, contra la entrega de las constancias que para dichos efectos expida el Indeval en el entendido que en caso de que no existan recursos suficientes en efectivo en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso para realizar dichas Amortizaciones de Principal Objetivo, el Periodo de Revolvencia se dará por terminado.

En caso que en cualquiera de dichas fechas de Amortización de Principal Objetivo las cantidades de la Reserva de Pagos no fueren suficientes para realizar dicho pago, el Fiduciario tomará del Fondo General las demás cantidades que sean necesarias; en el entendido que a la terminación del Periodo de Revolvencia por cualquier causa (incluyendo la causa mencionada en el párrafo anterior) todas las cantidades que integren la Reserva de Pagos y el Fondo General se destinarán, en la fecha que corresponda, al pago de intereses y, una vez cubiertos los intereses, al pago del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, según sea el caso, hasta donde dichas cantidades alcancen hasta lograr, en su caso, el pago del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en su totalidad.

El Fiduciario únicamente estará facultado a realizar las Amortizaciones de Principal Objetivo a que se refiere esta sección en la medida en que existan recursos en la Reserva de Pagos y el Fondo General, una vez cubiertos los intereses correspondientes, por lo que, si no existen los recursos para realizar dichas amortizaciones en la Reserva de Pagos y el Fondo General, no se considerará como un incumplimiento del Fiduciario.

**AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:** El Fiduciario Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la amortización, a la fecha de la amortización anticipada (la “Amortización Anticipada Voluntaria”).

Los Fideicomitentes instruirán por escrito al Fiduciario con copia al Representante Común al menos con 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación, antes de las 11:00 horas, a la fecha en la que pretendan llevar a cabo dicha Amortización Anticipada Voluntaria. El Fiduciario Emisor, notificará la decisión de los Fideicomitentes de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV, la Bolsa y el Indeval, por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Dicho aviso contendrá, Precio de Amortización Anticipada, el monto de intereses devengados y no pagados, y en su caso, la prima aplicable.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada a través de las oficinas del Indeval ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, mediante el sistema electrónico de transferencia administrado por el Indeval.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses ordinarios, a menos que el Fiduciario Emisor no deposite en el Indeval, a más tardar a la 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que el Fiduciario Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al Valor Nominal

Ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la amortización total (el “Precio de Amortización Anticipada”). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Fiduciario Emisor pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la amortización total a la fecha de la amortización anticipada, y en su caso, la Prima por Prepago aplicable.

Para efectos de lo establecido en el párrafo anterior, el Fiduciario llevará a cabo dicha amortización conforme existan recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso suficientes para llevarla a cabo y los Fideicomitentes podrán, en caso que así lo deseen, pero sin estar obligados a ello, aportar los recursos en efectivo que sean necesarios a fin de que el Fiduciario realice la Amortización Anticipada Voluntaria total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo sin limitar, el monto que sea necesario de principal, intereses devengados y no pagados, y en su caso la prima aplicable.

En el caso de que la Amortización Anticipada Voluntaria se lleve a cabo a partir de la Fecha Esperada de Prepago, no aplicará prima por Amortización Anticipada Voluntaria; sin embargo, si la Amortización Anticipada Voluntaria se lleva a cabo antes de dicha fecha, la prima por Amortización Anticipada Voluntaria (la “Prima por Prepago”) la deberá calcular el Representante Común de acuerdo a lo siguiente:

Multiplicar el monto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la Amortización Anticipada Voluntaria total por el resultado de la siguiente fórmula:

$$1.0\% \left( \frac{ND}{NDPA} \right)$$

En donde:

*ND = Número de días entre la fecha de la Amortización Anticipada Voluntaria y la fecha que se señala como fecha de terminación del Periodo de Colocación.*

*NDPA = Número de días entre la Fecha de Emisión y la fecha de terminación del Periodo de Colocación.*

El Representante Común validará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y, en su caso la Prima por Prepago, el Fiduciario lo hará del conocimiento de la CNBV, la Bolsa y el Indeval, por escrito o a través de los medios que éstas determinen, 6 (seis) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

**AMORTIZACIÓN ANTICIPADA PARCIAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:** En caso de que (i) durante el Periodo de Revolvencia, las cantidades en el Fondo General lleguen a representar el 30% (treinta por ciento) o más del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba para tal efecto del Administrador Maestro, con copia al Representante Común, con copia a las Agencias Calificadoras, utilizará el total de los recursos remanentes del Fondo General para amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, hasta donde baste y alcance, en la Fecha de Pago siguiente a la fecha en la que reciba la instrucción por parte del Administrador Maestro, o (ii) una vez llegada la Fecha Esperada de Prepago sin que el Fiduciario haya utilizado cuando menos el 90% (noventa por ciento) del total de los recursos acreditados a la Reserva para

Nuevos Créditos para adquirir Créditos de los Fideicomitentes, entonces el Fiduciario deberá utilizar el total de los recursos restantes en la Reserva para Nuevos Créditos para amortizar parcialmente, en la Fecha de Pago siguiente, y hasta donde alcance, el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (la “Amortización Anticipada Parcial”) de conformidad con las instrucciones que reciba para tal efecto del Administrador Maestro, con copia al Representante Común.

El Fiduciario Emisor realizará el cálculo de la Amortización Anticipada Parcial, previa notificación por parte del Administrador Maestro, y lo hará del conocimiento de la CNBV, la Bolsa y el Indeval, por escrito o a través de los medios que éstas determinen, 6 (seis) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

La Amortización Anticipada Parcial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en ningún caso será sujeta al pago de una prima por amortización anticipada alguna.

En caso de que el Fiduciario Emisor realice amortizaciones, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”):

$$VNA_i = VNA_{i-1} - AMPA$$

En donde:

$VNA_i$  = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

$VNA_{i-1}$  = Valor Nominal, o en su caso, o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en el Periodo de Intereses inmediato anterior.

$AMPA$  = Monto de la amortización.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_i}{NT}$$

En Donde:

$VNA_i$  = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

$VNAT$  = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.

$NT$  = Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Los cálculos para determinar el Valor Nominal Ajustado de cada título en circulación se efectuarán cerrándose a 6 (seis) decimales.

## Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

**PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán los días 14 de cada mes a partir de la Fecha de Emisión, con excepción de la Fecha de Vencimiento, contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida el Indeval, durante la vigencia de la Emisión o, en su caso, el Día Hábil inmediato siguiente si alguno de ellos no lo fuere, calculándose los intereses ordinarios respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos del Periodo de Intereses correspondiente, conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

Periodo	Fecha	Periodo	Fecha
1	14 de agosto de 2022	31	14 de febrero de 2025
2	14 de septiembre de 2022	32	14 de marzo de 2025
3	14 de octubre de 2022	33	14 de abril de 2025
4	14 de noviembre de 2022	34	14 de mayo de 2025
5	14 de diciembre de 2022	35	14 de junio de 2025
6	14 de enero de 2023	36	14 de julio de 2025
7	14 de febrero de 2023	37	14 de agosto de 2025
8	14 de marzo de 2023	38	14 de septiembre de 2025
9	14 de abril de 2023	39	14 de octubre de 2025
10	14 de mayo de 2023	40	14 de noviembre de 2025
11	14 de junio de 2023	41	14 de diciembre de 2025
12	14 de julio de 2023	42	14 de enero de 2026
13	14 de agosto de 2023	43	14 de febrero de 2026
14	14 de septiembre de 2023	44	14 de marzo de 2026
15	14 de octubre de 2023	45	14 de abril de 2026
16	14 de noviembre de 2023	46	14 de mayo de 2026
17	14 de diciembre de 2023	47	14 de junio de 2026
18	14 de enero de 2024	48	14 de julio de 2026
19	14 de febrero de 2024	49	14 de agosto de 2026
20	14 de marzo de 2024	50	14 de septiembre de 2026
21	14 de abril de 2024	51	14 de octubre de 2026
22	14 de mayo de 2024	52	14 de noviembre de 2026
23	14 de junio de 2024	53	14 de diciembre de 2026
24	14 de julio de 2024	54	14 de enero de 2027
25	14 de agosto de 2024	55	14 de febrero de 2027
26	14 de septiembre de 2024	56	14 de marzo de 2027
27	14 de octubre de 2024	57	14 de abril de 2027
28	14 de noviembre de 2024	58	14 de mayo de 2027

29	14 de diciembre de 2024	59	14 de junio de 2027
30	14 de enero de 2025	60	15 de julio de 2027

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos del Periodo de Intereses correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior (cada una, una “Fecha de Pago”) mediante transferencia electrónica, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

---

**Subordinación de los títulos, en su caso:**

---

No Aplica

---

---

**Lugar y forma de pago:**

---

Los intereses ordinarios devengados y el principal respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México contra la entrega del título mismo, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval, según corresponda.

---

---

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---

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

---

---

**Depositario:**

---

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

---

---

**Régimen fiscal:**

---

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta para personas físicas o morales residentes en México o en el extranjero para efectos fiscales conforme a lo previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.

---

**En su caso, dictamen valuatorio:**

No Aplica

Serie [Eje]	serie
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	22
Tipo	91- Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	ECREDCB
Monto total	270,000,000
Número de valores	2,700,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V
Plazo	1,826
Fecha de vencimiento	2027-07-15
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

**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.

**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 por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023.

**Periodo que se presenta:**

2023

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS1] Información general.....	14
Glosario de términos y definiciones:.....	14
Resumen ejecutivo:.....	29
Factores de riesgo:.....	40
Documentos de carácter público:.....	58
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	59
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	59
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	60
Patrimonio del fideicomiso: .....	60
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	61
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: .....	73
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso .....	75
Información financiera seleccionada del fideicomiso: .....	75
[427000-NBIS1] Administración.....	80
Auditores externos de la administración: .....	80
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	80
[432000-NBIS1] Anexos .....	83

## [413000-NBIS1] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

Para efectos del presente reporte anual, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos.

“*Acreditados*” significa todas aquellas Personas que celebran con cualquiera de los Fideicomitentes, en calidad de acreditados, un Contrato de Crédito para la obtención de una apertura de crédito simple renovable en moneda nacional por el importe que al efecto sea pactado por las partes.

“*Administradores*” significa, conjuntamente el Administrador Maestro y los Administradores Primarios.

“*Administrador Maestro*” significa Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I de C.V., en carácter de comisionista y prestador de servicios bajo el Contrato de Administración, o quien lo sustituya como Administrador Maestro Sustituto conforme a lo que se establece en el Contrato de Administración.

“*Administrador Maestro Sustituto*” significa cualquier Persona que cuente con la experiencia y capacidad operativa necesaria para celebrar con el Fiduciario y el Fideicomitente, el Contrato de Administración, en caso de que se dé la sustitución del Administrador Maestro de conformidad con instrucciones escritas del Comité Técnico (con el consentimiento previo de la Asamblea de Tenedores).

“*Administradores Primarios*” significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, Exitus Credit y Crediconfía, en carácter de comisionistas y prestadores de servicios de administración y cobranza respecto de los Créditos Transmitidos, o quien los sustituya como Administrador Primario Sustituto de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Servicios.

“*Administrador Primario Sustituto*” significa Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I de C.V. o cualquier Persona que cuente con la experiencia y capacidad operativa necesaria para celebrar con el Fiduciario y el Administrador Maestro (o el Administrador Maestro Sustituto) el Contrato de Servicios, en caso que se dé la sustitución del Administrador Primario, conforme al Contrato de Servicios y a las instrucciones escritas del Comité Técnico (con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), para el supuesto establecido en las Cláusulas 7.2 (a) y 7.3 (a) del Contrato de Servicios, y la Cláusula 4.9 del Contrato de Administración.

“*Afiliada*” significa con respecto a cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, la Controle, sea Controlada por ella, o se encuentre bajo el Control común de dicha persona.

“*Aforo*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*Aforo de la Emisión*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*Aforo Mínimo*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*Aforo para Distribuciones*” tendrá el significado que al efecto se establezca por el Comité de Emisión como “Aforo para Distribuciones” para cada Emisión en la Sesión de Comité de Emisión correspondiente.

“*Agencias Calificadoras*” significa S&P Global Ratings, S.A. de C.V. y HR Ratings de México, S.A. de C.V., sus Afiliadas o las entidades que, en su caso, las sustituyan en México, o cualesquier otras instituciones calificadoras de valores que autorice el Comité de Emisión para cada Emisión.

“*Agentes Estructuradores*” significa, conjuntamente, i-Structure, S.A. de C.V. y Agente Estructurador, LLC (*i-Structure*).

“*Amortización Anticipada Forzosa*” tendrá el significado que se le atribuye en el inciso b) de la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

“*Amortización Anticipada Parcial*” tendrá el significado que se le atribuye en el inciso b) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.

“*Amortización Anticipada Voluntaria*” tendrá el significado que se le atribuye en el inciso a) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.

“*Amortización de Principal Objetivo*” tendrá el significado que se le atribuye en el Título correspondiente.

“*Aportación Inicial*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

“*Asamblea de Tenedores*” significa la asamblea de Tenedores que representará al conjunto de éstos y se regirá en todo caso por las disposiciones que se establezcan en cada Título y en la legislación aplicable.

“*Auditor Externo*” significa Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. o cualquier otro despacho de contadores públicos de reconocido prestigio con oficinas en México que cuente con Auditores Externos Independientes (según dicho término se define en la Circular de Auditores Externos), que cumplan con los requisitos contemplados en el artículo 4 de la Circular de Auditores Externos y que autorice el Comité Técnico, o en el caso de su renuncia o terminación de su encargo, cualquier otro despacho de contadores de reconocido prestigio, que sea contratado por el Fiduciario previas instrucciones del Comité Técnico y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

“*Autoridad Gubernamental*” significa cualquiera de los poderes ejecutivo, legislativo o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean federales o estatales; cualquier órgano de gobierno municipal o de la Ciudad de México, cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias o fiscales) organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier entidad

federativa u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal) o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas o judiciales.

“*BIVA*” significa Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

“*BMV*” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“*Bolsa*” significa la BMV, BIVA o cualquier otra bolsa de valores autorizada para operar en México.

“*Certificados Bursátiles Fiduciarios*” significan los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la Bolsa.

“*Circular Única*” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según éstas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.

“*Circular Única de Auditores Externos*” significa la circular emitida por la CNBV que contiene las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 26 de abril de 2018, según éstas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.

“*Circular 1/2005*” significa la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005.

“*CNBV*” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“*Cobros*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*Comité de Emisión*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 14.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“*Comité Técnico*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 14.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

“*Constancias*” significa las constancias de derechos fideicomisarios emitidas por el fiduciario del Fideicomiso Maestro Exitus y del Fideicomiso Maestro Crediconfia en favor del Fideicomiso, por virtud de las cuales se reconoce al Fiduciario como fideicomisario en primer lugar del Fideicomiso Maestro Exitus y del Fideicomiso Maestro Crediconfia, respecto de cualquier cantidad derivada de los Créditos Transmitidos y que sea recibida por el Fideicomiso Maestro Exitus o el Fideicomiso Maestro Crediconfia, de conformidad con lo establecido en el propio Fideicomiso Maestro Exitus y el Fideicomiso Maestro Crediconfia.

“*Contraprestación*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*Contraprestaciones de los Administradores*” significa el total de los honorarios, reembolsos de gastos razonables, documentados y justificados, y demás cantidades que el Administrador Maestro y/o los Administradores Primarios, según sea el caso, tendrán derecho a recibir conforme a lo que al efecto se establezca en el Contrato de Administración y/o en el Contrato de Servicios, respectivamente.

“*Contraprestación Inicial*” tendrá el significado que se le atribuya a dicho término en el Contrato de Factoraje.

“*Contrato*” o “*Contrato de Fideicomiso*” significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios No. 5397 e incluye todos sus anexos, según el mismo llegue a modificarse de tiempo en tiempo, en su caso.

“*Contrato de Administración*” significa el contrato de prestación de servicios de administración que el Fiduciario y los Fideicomitentes celebrarán con el Administrador Maestro, o cualquier Administrador Maestro Sustituto, sustancialmente en términos del **Anexo A** del Contrato de Fideicomiso, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

“*Contrato de Cobertura de Fluctuaciones*” significa el o los contratos de cobertura de fluctuaciones de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), según se establezca en el acta de la Sesión de Comité de Emisión, que se celebre (o respecto del cual el Fiduciario sea designado como beneficiario) con una contraparte calificada “AAA” o su equivalente en la escala local por S&P, o con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México y que dicha contraparte no esté facultada para dar por terminado dicho Contrato de Cobertura de Fluctuaciones; *en el entendido* que los Contratos de Cobertura de Fluctuaciones de cada Emisión, de ser aplicable, se celebrarán dentro de los 30 (treinta) días siguientes a cada Fecha de Emisión.

“*Contrato de Colocación*” significa cada contrato de colocación que será celebrado entre el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores Líderes, respecto a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“*Contratos de Crédito*” significa todos y cada uno de los contratos de apertura de crédito simple renovable celebrados o a ser celebrados entre los Fideicomitentes y los Acreditados y cuyos Créditos son sujeto a ser transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Factoraje, los cuales, en caso de ser transmitidos al Fideicomiso serán identificados en la Lista Inicial y en las Listas Periódicas respectivas. El término “Contratos de Crédito” incluye también cualquier modificación, prórroga, o adición posterior a los mismos, en su caso.

“*Contrato de Factoraje*” significa el contrato de factoraje de Créditos que, con motivo de cada Emisión, se celebrará entre los Fideicomitentes y el Fiduciario, sustancialmente en los términos del **Anexo B** del Contrato de Fideicomiso, así como cualquier modificación posterior al mismo.

“*Contrato de Servicios*” significa el contrato de prestación de servicios que se celebrará entre los Administradores Primarios (o cualquier Administrador Primario Sustituto), y el Fiduciario sustancialmente en términos del **Anexo C** del Contrato de Fideicomiso, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

“*Control*” o “*Controle*” o “*Controlada*” significa la facultad de una Persona o grupo de Personas para llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de cualquier Persona, ya sea a través de la propiedad directa o indirecta de acciones o partes sociales con derecho a voto, mediante contrato o de cualquier otra manera.

“*Convenio de Cesión Inversa*” significa cada uno de los convenios de cesión a ser celebrados, en su caso, entre los Fideicomitentes y el Fiduciario, en virtud del cual los Fideicomitentes readquirirán del Fiduciario la titularidad de uno o más Créditos Transmitidos, sustancialmente en términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como **Anexo D** del Contrato de Fideicomiso.

“*Crediconfia*” significa Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R.

“*Créditos*” significa todos los derechos personales para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades que un Deudor deba pagar derivado de un Contrato de Crédito celebrado por los Fideicomitentes (incluyendo penalidades por incumplimiento y retraso), ya sea que dichos Créditos se encuentren documentados en dicho Contrato de Crédito y/o en cualesquier otros documentos relacionados con el mismo, tales como títulos de crédito, facturas, contrarrecibos, mensajes de datos, etc.

“*Créditos Elegibles*” significa los Créditos que sean transmitidos por los Fideicomitentes al Fideicomiso y que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad.

“*Créditos Objeto de Readquisición Voluntaria*” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso.

“*Créditos Transmitidos*” significa todos los Créditos que, en un momento determinado, se encuentren transmitidos por los Fideicomitentes al Fiduciario, conforme a lo establecido en el Contrato de Factoraje.

“*CUAE*” significan 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”, emitidas por la CNBV, según las mismas hayan sido modificadas o reformadas.

“*Cuentas de los Fideicomitentes*” significa las cuentas bancarias de las que los Fideicomitentes sean titulares y en las que, a la fecha del Contrato de Fideicomiso, (i) los Acreditados depositan el pago que se deriva de los Créditos; (ii) los Fideicomitentes reciben la cobranza de los Créditos de los Acreditados en virtud de la domiciliación bancaria que estos realizan mediante la autorización expresa de los Acreditados;

y/o (iii) los Fideicomitentes reciben la cobranza de los Créditos de los Acreditados en virtud de la domiciliación bancaria que para tales efectos el fiduciario del Fideicomiso Maestro Exitus y el Fideicomiso Maestro Crediconfía realizan en nombre de los Fideicomitentes; así como cualquier otra cuenta en la que ahora, o en el futuro, los Fideicomitentes por cualquier razón reciban algún pago derivado de los Créditos.

“*Cuenta General*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

“*Cuentas y Fondos del Fideicomiso*” significa conjuntamente, todas y cada una de las cuentas y fondos que se señalan en la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Deuda Existente*” significa (i) los contratos de crédito y/o financiamientos celebrados por los Fideicomitentes, actuando como acreditados, que indique el Comité de Emisión en cada Sesión de Comité de Emisión y (ii) en su caso, el saldo total insoluto de cualesquier emisión en la que participen los Fideicomitentes con dicho carácter, de conformidad con lo que indique el Comité de Emisión en cada Sesión del Comité de Emisión.

“*Deudor*” significa los Acreditados y/o cualquier otra Persona que se encuentre obligada a pagar los Créditos y a cumplir con las demás obligaciones relacionadas con éstos, incluyendo, sin limitar, a los obligados solidarios que suscriban los Contratos de Crédito.

“*Día Hábil*” significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, o día feriado por ley, en el que las instituciones de banca múltiple deban mantener sus oficinas abiertas para celebrar operaciones con el público, conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV.

“*Documentos de la Operación*” significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Contrato de Factoraje, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios, el Fideicomiso Maestro Exitus y el Fideicomiso Maestro Crediconfía, los Contratos de Colocación y cualesquiera de las actas de Sesión de Comité de Emisión.

“*Documentos de los Créditos Transmitidos*” significa, respecto de cada uno de los Créditos Transmitidos, todos los Contratos de Crédito, títulos de crédito, facturas, estados de cuenta, contrarrecibos, mensajes de datos o cualquier documento que evidencie la existencia, validez, términos, condiciones y/o saldo de dichos Créditos.

“*Efecto Relevante Adverso*” significa un menoscabo en el Patrimonio del Fideicomiso igual o mayor a un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso al momento que suceda el hecho, circunstancia o acontecimiento (o el conjunto de hechos, circunstancias o acontecimientos que por sus características pudieran considerarse como uno solo) que haya dado lugar a dicho menoscabo, según sea determinado por el Administrador Maestro, y éste no haya sido subsanado en un plazo de 120 (ciento veinte) días naturales al momento en que suceda el hecho, circunstancia o acontecimiento correspondiente.

“*Emisión*” significa cada emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa por el Fideicomiso, en el entendido de que no podrán existir dos emisiones vigentes de manera simultánea.

“*EMISNET*” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información de la BMV.

“*Evento de Amortización Anticipada Forzosa*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

“*Evento de Contingencia*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

“*Exitus Credit*” significa Exitus Credit, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

“*FATCA*” significa las secciones 1471 a 1473 del Internal Revenue Code, de los EEUU, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EEUU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la SHCP de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la Resolución Miscelanea Fiscal).

“*Fecha de Conciliación*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*Fecha de Emisión*” significa, respecto de cada Emisión, la fecha de emisión, cruce y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente a cada Emisión.

“*Fecha de Pago*” significa cada fecha en que se deba realizar el pago de intereses y/o principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, de acuerdo con lo que se establezca en el Título de cada Emisión.

“*Fecha de Reporte Mensual*” significa el 11 (décimo primer) día de cada mes de calendario; *en el entendido* que en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, la “*Fecha de Reporte Mensual*” será el Día Hábil inmediato siguiente.

“*Fecha de Vencimiento*” significa la fecha para el pago final del total del principal de cada Emisión que se establezca en el Título correspondiente o la fecha en que se haga el pago total anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, según la misma resulte aplicable.

“*Fecha Esperada de Prepago*” significa la fecha que se establezca en el Título de cada Emisión.

“*Fideicomisarios*” a menos que el contexto indique otra cosa, significa, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

“*Fideicomisarios en Primer Lugar*” significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“*Fideicomisarios en Segundo Lugar*” tendrá el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

“*Fideicomiso*” o “*Fideicomiso Emisor*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

“*Fideicomiso Maestro Crediconfia*” significa el contrato de fideicomiso maestro número CIB/3319 celebrado el 20 de septiembre de 2019, por y entre Crediconfia como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario maestro, al cual se ha adherido Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I de C.V. como administrador maestro, y modificado y reexpresado con fecha 3 de mayo de 2022, o cualquier otro fideicomiso que se constituya para tal efecto en términos sustancialmente iguales al mencionado anteriormente. Una copia del Fideicomiso Maestro Crediconfia vigente a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso se adjunta al mismo como **Anexo E-2**.

“*Fideicomiso Maestro Exitus*” significa el contrato de fideicomiso maestro número CIB/2272 celebrado el 28 de octubre de 2015, por y entre Exitus Credit como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario maestro, al cual se ha adherido Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I de C.V. como administrador maestro, y modificado y reexpresado con fecha 3 de mayo de 2022, o cualquier otro fideicomiso que se constituya para tal efecto en términos sustancialmente iguales al mencionado anteriormente. Una copia del Fideicomiso Maestro Exitus vigente a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso se adjunta al mismo como **Anexo E-1**.

“*Fideicomitente*” tendrá el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso e incluye a su respectivos causahabientes, sucesores y cesionarios permitidos.

“*Fiduciario*” o “*Fiduciario Emisor*” tendrá el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso, e incluye a cualquier institución que lo sustituya en sus funciones.

“*Fondo General*” tendrá el significado que se le atribuye en el Cláusula 7.7 del Contrato de Fideicomiso.

“*Fondo de Reserva Contingente*” tendrá el significado que se le atribuye en el Cláusula 7.8 del Contrato de Fideicomiso.

“*Gastos de la Emisión*” significa, en relación a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en términos del Contrato de Fideicomiso, la suma de:

- (i) la comisión por estructuración de los Agentes Estructuradores;

(ii) la comisión por colocación al o a los Intermediarios Colocadores Líderes de conformidad con el Contrato de Colocación;

(iii) las comisiones y honorarios del Fiduciario relativas a la aceptación de su encargo y los gastos en que haya incurrido en la Fecha de Emisión con relación a la misma, conforme a lo que se establece en el **Anexo F** del Contrato de Fideicomiso;

(iv) los honorarios, gastos y comisiones del Auditor Externo, honorarios y gastos de fedatarios públicos y de los asesores legales externos del Fideicomitente, relacionados con cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios y con la preparación, negociación y, en su caso, modificación de los Documentos de la Operación, así como los gastos derivados del otorgamiento y la inscripción de cualquier Documento de la Operación en cualquier registro que corresponda, en su caso;

(v) los honorarios del Representante Común por concepto de aceptación y la primera anualidad anticipada, conforme a lo que se establece en el **Anexo G** del Contrato de Fideicomiso;

(vi) los derechos, honorarios, y gastos derivados de cada Emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo los derechos derivados de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, las cuotas o tarifas por listado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Bolsa, por el depósito de los títulos correspondientes en el Indeval, así como los gastos causados por la impresión del prospecto del Programa, los suplementos y por cualquier publicación o publicidad relacionada con las Emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que resulte necesaria conforme a las disposiciones legales aplicables;

(vii) los honorarios y gastos de las Agencias Calificadoras por el otorgamiento de las calificaciones para cada Emisión;

(viii) cualquier otro gasto relacionado con cualquier Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, inclusive aquellos que sean requeridos por las Autoridades Gubernamentales o regulatorias respectivas que, en su caso, resulten aplicables; y

(i) cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.

“*Gastos de Mantenimiento*” significa la suma de todas las erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y de cada Emisión, incluyendo, sin limitar:

(ii) los honorarios y demás cantidades pagaderas al Fiduciario de acuerdo con lo que se establece en el **Anexo F** del Contrato de Fideicomiso;

(iii) los honorarios y gastos documentados del Representante Común conforme a lo que se establece en el **Anexo G** del Contrato de Fideicomiso;

(iv) las Contraprestaciones de los Administradores, según corresponda, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración y en el Contrato de Servicios respectivamente, y en su caso, los honorarios, reembolsos de gastos razonables, documentados y justificados que tenga derecho a recibir el Administrador Primario Sustituto; *en el entendido, sin embargo*, que en caso que se presente un Evento de Amortización Anticipada Forzosa, tanto (a) la contraprestación pagadera a favor de los Administradores Primarios como (b) los pagos por terminación anticipada adeudados, en su caso al Administrador Maestro, serán cubiertos en términos de la Cláusula 8.2(e) del Contrato de Fideicomiso;

(v) los honorarios y los gastos reembolsables, razonables y documentados, del Auditor Externo y de los asesores legales externos en relación con el Fideicomiso;

(vi) el costo de mantener los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles Fiduciarios en depósito con Indeval;

(vii) los honorarios por servicios de las Agencias Calificadoras en relación con la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, excepto en el caso que se presente un Evento de Amortización Anticipada Forzosa, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la Cláusula 8.2(e) del Contrato de Fideicomiso;

(viii) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales o contractuales relacionadas con este Fideicomiso o las Emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y/o demás Documentos de la Operación, que correspondan cubrirse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el pago de la prima del Contrato de Cobertura de Fluctuaciones, en caso de ser aplicable;

(ix) los gastos que, según sea el caso, sean necesarios para mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y listados en la Bolsa, así como cualquier publicación relacionada con los mismos, los honorarios y gastos derivados de los contratos de depósito, comisión o fideicomiso, u otros contratos similares que se celebren, en su caso, en términos del Contrato de Fideicomiso;

(x) cualquier gasto derivado de cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Factoraje, al Contrato de Administración, al Fideicomiso Maestro Exitus, al Fideicomiso Maestro Crediconfia, al Contrato de Servicios, a cualquier otro Documento de la Operación, o cualquier otro documento relacionado que autorice el Comité Técnico con el consentimiento expreso y por escrito de los Fideicomitentes y de la Asamblea de Tenedores, cuando se requiera;

(xi) los gastos incurridos por el Fiduciario y/o el Representante Común en el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso o la legislación aplicable, los gastos derivados del otorgamiento de poderes y las contraprestaciones pagaderas a cualquier tercero en relación con servicios prestados al Fideicomiso; y

(xii) cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.

*En el entendido* que el término Gastos de Mantenimiento no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios de los Administradores Primarios y/o del Administrador Maestro, ni gastos de oficina de los Administradores Primarios y/o el Administrador Maestro.

“*Gravamen*” significa cualquier hipoteca, fideicomiso de garantía, prenda, caución, limitación de dominio, carga, embargo, servidumbre, usufructo (ya sea establecido por declaración unilateral de voluntad, acuerdo de voluntades, disposición legal o de otra forma), derecho de retención, reserva de dominio, orden de embargo o secuestro, u otra orden similar o cualquier otro gravamen o limitación de dominio de cualquier naturaleza, ya sea unilateral, bilateral, por ministerio de ley o de otra forma.

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

“*Índice de Morosidad*” significa el resultado (expresado en porcentaje) de dividir (x) la suma del Saldo Insoluto de Principal de los Créditos Transmitidos, en la fecha de cálculo respectiva, que tengan más de 96 (noventa y seis) días naturales de atraso total o parcial en el pago de cualquier cantidad que deba pagarse conforme a los Contratos de Crédito respectivos, entre (y) la suma del Saldo Insoluto de Principal de los Créditos Transmitidos en la fecha de cálculo respectiva, según sea determinado por el Administrador Maestro; y cuyo límite será determinado por el Comité de Emisión en cada Sesión del Comité de Emisión respectiva.

“*INPC*” Índice Nacional de Precios al Consumidor.

“*Intermediarios Colocadores Líderes*” significa HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte, y/o cualquier otro que, en su caso, determine el Comité de Emisión.

“*ISR*” significa el impuesto sobre la renta.

“*IVA*” significa el impuesto al valor agregado.

“*LGTOC*” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“*LIC*” significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“*Lista Inicial*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*Lista Periódica*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*LMV*” significa la Ley del Mercado de Valores.

“*México*” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“*Monto Extraordinario de Gastos*” tendrá el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula 8.2.

“*Monto Máximo de Gastos*” significa el monto máximo anual de Gastos de Mantenimiento que se deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso con la prioridad establecida en el inciso (b) de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, y cuyo valor será determinado por el Comité de Emisión en cada Sesión del Comité de Emisión respectiva más, en su caso, los honorarios, reembolsos de gastos razonables, documentados y justificados que tenga derecho a recibir el Administrador Primario Sustituto.

“*Monto Total Autorizado del Programa*” Significa la cantidad de \$2,000’000,000.00 M.N. (dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Dólares o en UDIs.

“*OFAC*” significa el instrumento de consulta de la Oficina de Control de Bienes Extranjeros (*Office of Foreign Assets Control*).

“*Paraísos Fiscales*” significa aquellas jurisdicciones donde la tasa de impuestos es menor al 22.5% (75% del Impuesto sobre la Renta que se cobraría en México, respecto de cierto tipo de ingresos, entre ellos los rendimientos de inversiones).

“*Parte de Intereses de la Reserva de Pagos*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.5 del Contrato de Fideicomiso.

“*Parte de Principal de la Reserva de Pagos*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.5 del Contrato de Fideicomiso.

“*Partes*” significa de manera conjunta, el Fiduciario, los Fideicomitentes, y el Representante Común, mismos que comparecen a la celebración del Contrato de Fideicomiso.

“*Patrimonio del Fideicomiso*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

“*Periodo de Colocación*” significa el periodo durante el cual el Fiduciario utilizará los recursos que se encuentren depositados en el Fondo General y una vez agotados dichos recursos, los recursos que se encuentren depositados en la Reserva para Nuevos Créditos para adquirir nuevos Créditos originados por el Fideicomitente, el cual iniciará en la Fecha de Emisión de la Emisión respectiva y terminará en la fecha que ocurra primero entre (i) la Fecha Esperada de Prepago, o (ii) la fecha en la que ocurriere un Evento de Amortización Anticipada Forzosa.

“*Periodo de Distribuciones*” significa el periodo durante el cual el Fiduciario podrá realizar distribuciones conforme a los términos y condiciones previstos en la Cláusula 7.7 del Contrato de Fideicomiso, el cual iniciará en la Fecha de Emisión de la Emisión respectiva y terminará en la fecha que ocurra primero entre (i) la fecha que se señale en el Título de la Emisión correspondiente, (ii) la fecha en la que ocurra un Evento de Amortización Anticipada Parcial de acuerdo a lo establecido en el numeral (i) subinciso (b) la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, o (iii) la fecha en la que ocurriere un Evento de Amortización Anticipada Forzosa.

“*Periodo de Restablecimiento*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*Periodo de Revolvencia*” significa el periodo durante el cual el Fiduciario podrá adquirir los Créditos conforme a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Factoraje, el cual iniciará en la Fecha de Emisión de la Emisión respectiva y terminará en la fecha que ocurra primero entre (i) la fecha que se señale en el Título de la Emisión correspondiente, o (ii) la fecha en la que ocurriere un Evento de Amortización Anticipada Forzosa.

“*Persona*” significa cualquier persona física o moral, sociedad civil o mercantil, asociación, asociación en participación, fideicomiso, gobierno o agencia gubernamental o cualquier otra entidad.

“*Pesos*” o “*\$*” significa la moneda de curso legal en México.

“*Plazo de Vigencia de la Emisión*” significa el plazo en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios permanecerán insolutos, y que será desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Vencimiento, de conformidad con los términos establecidos en el Título correspondiente a cada Emisión; *en el entendido, sin embargo*, que los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán amortizarse con anterioridad a dicha fecha de acuerdo con los términos establecidos en el Título respectivo.

“*Programa*” significa el programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de cual se realizarán las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, según el mismo sea autorizado por la CNBV.

“*Prospecto*” significa el prospecto de colocación en el que se describe el Programa.

“*Régimen de Inversión*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 9 del Contrato de Fideicomiso.

“*Reporte Mensual*” significa el reporte que deberá ser preparado por el Administrador Maestro sustancialmente en términos del formato que se acompaña como Anexo “A” al Contrato de Administración, según el mismo sea modificado a solicitud razonable del Comité Técnico, de los Fideicomitentes o de los Administradores Primarios, sin requerir el consentimiento de la Asamblea de Tenedores; en el entendido de que dicho Reporte Mensual deberá incluir al menos: (i) la información contenida en el Anexo “A” del Contrato de Administración, (ii) la información mensual a la que se refiere el Anexo T de la Circular Única la cual deberá ser presentada a la CNBV y la Bolsa (incluyendo el saldo insoluto de los Contratos de Crédito), (iii) el número de Contratos de Crédito asociados a los Créditos Transmitidos y el porcentaje que representa

dicha cobranza individualizada de los Créditos respecto de la cobranza de todos los Créditos que se depositen en el patrimonio del Fideicomiso Maestro Exitus y el Fideicomiso Maestro Crediconfia, (iv) un reporte de flujos del Fideicomiso Maestro Exitus y el Fideicomiso Maestro Crediconfia, (v) la cobranza recibida de los Créditos Transmitidos considerando aquella cobranza hasta el quinto día natural del mes calendario correspondiente a la Fecha de Reporte Mensual; (vi) el número de fideicomisarios del Fideicomiso Maestro Exitus y el Fideicomiso Maestro Crediconfia que cuenten con una constancia de derechos fideicomisarios, y (vii) las cantidades correspondientes al pago del IVA aplicable a los intereses que devenguen los Créditos Transmitidos.

“*Reportes del Administrador Maestro*” significa los reportes que, con la periodicidad que se indica en el Contrato de Administración, deberá entregar el Administrador Maestro al Fiduciario, a los miembros del Comité Técnico, a las Agencias Calificadoras, al Representante Común y a los Fideicomitentes, conforme a los formatos que al efecto se anexan al Contrato de Administración, los cuales deberán incluir, cuando menos, la información mensual a la que se refiere el Anexo T de la Circular Única.

“*Reportes del Auditor*” significa los reportes anuales de auditoría que prepare el Auditor Externo respecto de los Reportes del Fiduciario a que se refiere el inciso (ii) de la definición de dicho término, los cuales incluirán las notas que correspondan, incluyendo aquellas a las que se refiere el quinto párrafos de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

“*Reportes del Fiduciario*” significa los reportes que deberá entregar el Fiduciario, mediante correo electrónico o por cualquier otro medio a todos los miembros del Comité Técnico, al Administrador Maestro, a los Administradores Primarios, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras y al Fideicomitente, según sea el caso, conforme a lo siguiente:

(i) Durante los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, (a) copias de los estados de cuenta relativos a las cuentas bancarias que mantenga el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, que hayan emitido, la o las instituciones de crédito con quienes se mantengan dichas cuentas bancarias, correspondientes al mes calendario anterior, y (b) copias de los estados de cuenta relativos a las inversiones que hubiese hecho el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en los términos que se autoriza en el Contrato de Fideicomiso, que hayan emitido, desde el mes calendario anterior, la o las instituciones financieras intermediarias a través de quienes se hubiesen realizado tales inversiones, (la información contenida en el presente inciso en adelante el “Reporte Mensual del Fiduciario”);

(ii) Antes del 30 de abril de cada año, el reporte anual auditado por el Auditor Externo, que deberá contener lo requerido en el Anexo NBis1 de la Circular Única, incluyendo un estado de (a) situación financiera, resultado integral, cambios en el Patrimonio del Fideicomiso y estado de flujos de efectivo (b) activos, pasivos y los balances de las Cuentas y Fondos del Fideicomiso, y (c) cantidades recibidas y cantidades erogadas y cambios de los balances (general, de ingresos y de egresos) de las Cuentas y

Fondos del Fideicomiso, todo ello al 31 de diciembre de cada año, para cada Cuenta y Fondo del Fideicomiso, en cada caso estableciendo en forma comparativa las cantidades en la cuenta o fondo de que se trate del año inmediato anterior, todo ello en detalle razonable y acompañado por la opinión del Auditor Externo; *en el entendido* que el Fiduciario, previa instrucción de los Fideicomitentes, contratará, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a un tercero para que elabore los estados financieros que serán auditados por el Auditor Externo,, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso; y

(iii) Cada Día Hábil, un reporte vía correo electrónico de los movimientos de cada una de las Cuentas y Fondos del Fideicomiso al cierre del Día Hábil anterior el cual se tendrá por cumplido cuando se dé acceso a las Cuentas y Fondos del Fideicomiso conforme al último párrafo de la Cláusula 7.9 del Contrato de Fideicomiso.

“*Representante Común*” tendrá el significa que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso, e incluye cualquier institución que lo sustituya en sus funciones.

“*Requisitos de Elegibilidad*” tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Factoraje.

“*Reserva de Gastos de Mantenimiento*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso.

“*Reserva de Intereses*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso.

“*Reserva de Pagos*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.5 del Contrato de Fideicomiso.

“*Reserva para Nuevos Créditos*” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.6 del Contrato de Fideicomiso.

“*Reservas Requeridas*” significa, conjuntamente, la Reserva de Gastos de Mantenimiento, la Reserva de Intereses, la Reserva de Pagos y la Reserva para Nuevos Créditos.

“*RNV*” significa el Registro Nacional de Valores.

“*RUG*” significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.

“*Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios*” significa el resultado de restar al valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a cada Emisión, las amortizaciones de principal que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y al Título respectivo.

“*Saldo Insoluto de Principal*” significa los pagos futuros de principal de los Créditos Transmitidos que deban hacerse conforme a un Contrato de Crédito hasta la Fecha de Vencimiento.

“*SEDI*” significa el EMISNET o el Sistema DIV, según corresponda.

“*Sesión de Comité de Emisión*” significa cada reunión del Comité de Emisión en la que se autorice realizar una Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, y en la que se deberán establecer las principales características, términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y autorizar la celebración de los documentos correspondientes a la Emisión de que se trate.

“*Sistema DIV*” significa el sistema electrónico de envío y difusión autorizado de BIVA.

“*S&P*” significa S&P Global Ratings, S.A. de C.V.

“*Suplemento*” significa cualquier suplemento informativo al Prospecto que se prepare en relación con, y que contenga las características correspondientes de una Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Contrato de Fideicomiso.

“*Tasa de Interés Bruto Anual*” significa la tasa de interés bruto anual que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con los términos establecidos en el Título de cada Emisión.

“*Tenedor*” significa cualquier Persona que en cualquier momento sea titular de uno o más Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“*Título*” significa cada título que documente los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión.

“*UDI*” significa la(s) unidad(es) de inversión, una unidad contable cuyo valor está indizado a la inflación diaria, medida en términos de los cambios en el INPC.

---

## Resumen ejecutivo:

---

A continuación, se incluye un resumen de la información contenida en el presente reporte anual. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente este reporte anual en su totalidad, incluyendo la sección titulada “*Factores de Riesgo*”, y todos sus anexos, el Prospecto, los Títulos y Suplementos que documenten cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Factoraje, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios respectivos, así como el resto de los Documentos de la Operación, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

<i>Participante</i>	<i>Nombre</i>	<i>Papel a Desempeñar en la</i>
---------------------	---------------	---------------------------------

		<i>Transacción</i>
	Exitus Credit, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador Primario
	Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I. De C.V., SOFOM, E.N.R.	Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador Primario
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	i-Structure, S.A. de C.V.	Agente Estructurador
	Agente Estructurador, LLC	Agente Estructurador
	HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.	Intermediario Colocador
	Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero	Intermediario Colocador

	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
	Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I de C.V.	Administrador Maestro
	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.	Asesores Legales Externos

El propósito del Programa es establecer el marco para la bursatilización de los Créditos que sean celebrados entre los Fideicomitentes y sus clientes, mediante distintas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las distintas Emisiones que se realicen al amparo del Programa se realizarán a través de un Fideicomiso constituido por los Fideicomitentes y el Fiduciario para realizar cada una de ellas, en cada caso conforme a las instrucciones del Comité de Emisión correspondiente a cada Fideicomiso Emisor. El Fiduciario podrá realizar distintas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios como le instruya el Comité de Emisión en tanto que el monto total insoluto de dichas Emisiones no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa.

Para cada Emisión se constituirá un Fideicomiso, en el entendido que, en cada Emisión se podrán establecer términos y condiciones particulares, según lo determine el Comité de Emisión.

Cada Fideicomiso Emisor contará con un patrimonio independiente integrado principalmente por Créditos Transmitidos, de conformidad con lo que se establezca en el Suplemento correspondiente. El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por dicho Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por otro Fideicomiso Emisor al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, hasta donde cada uno de ellos alcance.

Para cada Emisión, los Fideicomitentes transmitirán al Patrimonio del Fideicomiso respectivo los Créditos Transmitidos que se identificarán en la Lista Inicial o en las Listas Periódicas, según corresponda, a cambio del pago de la Contraprestación correspondiente mediante la celebración de un Contrato de Factoraje.

El Fiduciario del Fideicomiso conservará la propiedad de los Créditos Transmitidos que le sean transmitidos por los Fideicomitentes para que, con el flujo de la cobranza de dichos Créditos Transmitidos, se cubran los Gastos de Mantenimiento, se restituyan la Reservas de Gastos de Mantenimiento, la Reserva de Pagos y la

Reserva de Intereses y se liquiden las cantidades de intereses y se amorticen las cantidades de principal que se adeuden a los Tenedores de la Emisión de que se trate y que se encuentre vigente conforme al Programa.

La tasa de interés o de descuento aplicable (y su forma de cálculo) y la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión, serán determinadas por el Comité de Emisión del Fideicomiso respectivo, y serán dadas a conocer al momento de dicha Emisión en el título de la Emisión y en el Suplemento correspondientes.

Una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados, y siempre que no existan saldos pendientes de pago conforme a lo antes descrito, todas las cantidades remanentes serán entregadas a los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de ninguno de los Fideicomisos, otorgar crédito a los Fideicomitentes ni entregarles recursos de dicho Patrimonio del Fideicomiso, excepto por las cantidades que tengan derecho a recibir como Contraprestación por Créditos Transmitidos conforme al Contrato de Factoraje que corresponda y por aquellas cantidades a las que tengan derecho en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar, una vez pagados los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fideicomiso respectivo.

Los Fideicomitentes tendrán en todo momento el derecho mas no la obligación de readquirir uno o más Créditos Objeto de Readquisición Voluntaria para lo cual podrán (i) pagar un precio que será igual al Saldo Insoluto de Principal de dichos Créditos Objeto de Readquisición Voluntaria, y/o (ii) aportar nuevos Créditos Elegibles, según los mismos sean identificados como tal en la Lista Periódica que en su conjunto sumen cuando menos el Saldo Insoluto de Principal de dichos Créditos Objeto de Readquisición Voluntaria. La readquisición de Créditos Objeto de Readquisición Voluntaria se llevará a cabo mediante solicitud de los Fideicomitentes entregada por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común, al Administrador Maestro y el Comité Técnico, mediante la celebración de un Convenio de Cesión Inversa de Créditos Transmitidos.

Al momento de la Emisión respectiva, el Fiduciario destinará todas las cantidades depositadas en la Cuenta General del Fideicomiso respectivo después de haber separado las cantidades que correspondan para mantener los saldos requeridos en la Reserva de Gastos de Mantenimiento, la Reserva de Intereses y la Reserva de Pagos, a constituir la Reserva para Nuevos Créditos. Esta reserva se utilizará para adquirir Créditos originados por los Fideicomitentes durante el Periodo de Revolvencia de la Emisión correspondiente o aquel plazo que determine el Comité de Emisión para cada Emisión. De conformidad con los Documentos de la Operación, el consentimiento de los Tenedores no será necesario para llevar a cabo una nueva Emisión al amparo del Programa.

Las cantidades provenientes de cada Emisión y la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que no sean utilizadas para el pago de Contraprestaciones por Créditos Transmitidos y la constitución de la Reserva de Gastos de Mantenimiento, la Reserva de Intereses, la Reserva de Pagos, la Reserva para Nuevos Créditos o, en su caso, para el pago de saldos insolutos de Emisiones anteriores, permanecerán en el Fondo General y durante el Periodo de Revolvencia podrán ser utilizadas por el Fiduciario para pagar Contraprestaciones por

nuevas transmisiones de Créditos que se lleven a cabo posteriormente al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente.

Para llevar a cabo la revisión y reportes de los Créditos Transmitidos, el Fiduciario celebrará el Contrato de Administración con el Administrador Maestro, en el entendido que, en cada Emisión se podrán establecer términos y condiciones particulares, según lo determine el Comité de Emisión, mediante el cual el Administrador Maestro prestará servicios de revisión y reportes respecto del Aforo y de los Créditos Transmitidos respecto de los Fideicomisos. Asimismo, el Fiduciario celebrará un Contrato de Servicios con los Administradores Primarios, en el entendido que, en cada Emisión se podrán establecer términos y condiciones particulares, según lo determine el Comité de Emisión, mediante el cual Exitus Credit y CrediConfía en su carácter de Administradores Primarios prestarán servicios de administración y cobranza respecto de los Créditos Transmitidos a cada uno de los Fideicomisos. En caso de que se requiera sustituir a Exitus Credit y CrediConfía como Administradores Primarios, el Administrador Maestro, actuará como Administrador Primario Sustituto y llevará a cabo todas las actividades señaladas en el Contrato de Servicios.

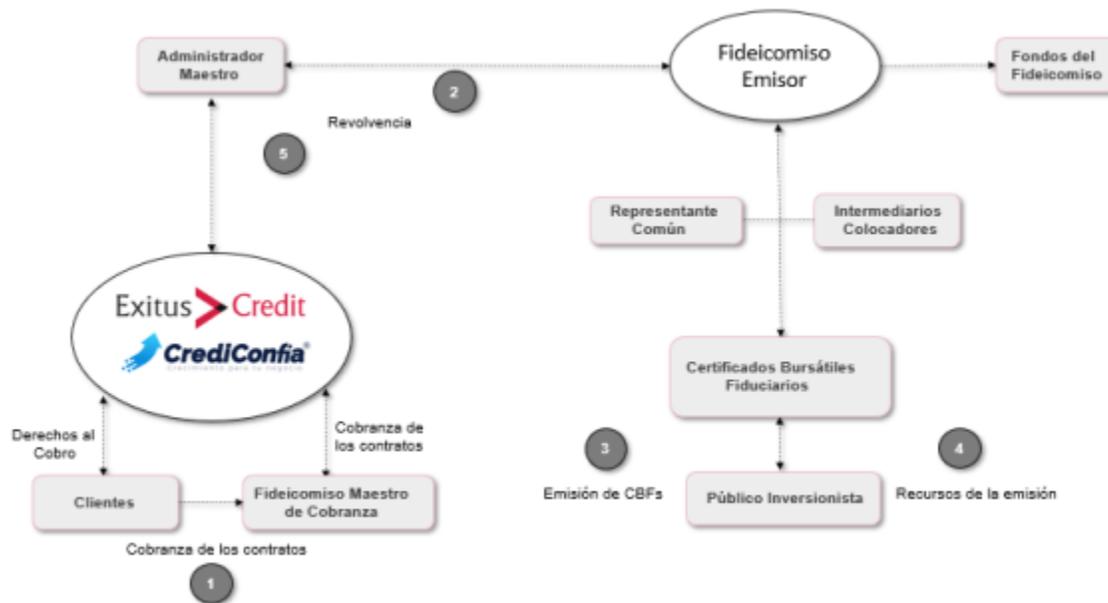
Los Deudores bajo los Contratos de Crédito deberán depositar directamente en la Cuenta General del Fideicomiso o en las Cuentas de Cobranza Maestra del Fideicomiso Maestro Exitus Credit o el Fideicomiso Maestro CrediConfía (o en su defecto en la Cuenta General del Fideicomiso o en alguna cuenta de los Administradores Primarios para tal efecto) las cantidades en efectivo derivadas de los Créditos Transmitidos, o en su caso los Fideicomitentes causarán que los Cobros de dichos Créditos Transmitidos se depositen y/o cobren bajo los mecanismos de domiciliación bancaria previstos en los Documentos de la Operación, directamente en las citadas cuentas. Asimismo, los Fideicomitentes, los Administradores Primarios y, en su caso, el Administrador Primario Sustituto estarán facultados para recibir los Cobros de aquellos Deudores que no depositen directamente a la Cuenta General del Fideicomiso o en las Cuentas de Cobranza Maestra del Fideicomiso Maestro Exitus Credit o el Fideicomiso Maestro CrediConfía, así como cualquier otra cantidad derivada de los Créditos Transmitidos, con carácter de depositarios y estarán obligados a depositarlas en alguna Cuenta General del Fideicomiso en términos de lo establecido en el Fideicomiso, en el Contrato de Administración, en el Contrato de Servicios y en el Contrato de Factoraje, correspondientes.

Se instruirá a los Deudores para que paguen directamente al Fideicomiso correspondiente o al Fideicomiso Maestro Exitus o el Fideicomiso Maestro CrediConfía, según corresponda, todas las cantidades que adeuden bajo dichos Créditos Transmitidos. Los Fideicomitentes deberán abstenerse de dar por terminado o rescindir cualquier Contrato de Crédito sin causa justificada.

Respecto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme a cada Emisión al amparo del Programa, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el pago del saldo insoluto de principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios deberá efectuarse a más tardar en la Fecha de Vencimiento de la Emisión correspondiente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente y hasta donde éste alcance. Por lo tanto, el Fiduciario sólo podrá incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento de la Emisión respectiva no cubre íntegramente el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. No obstante lo anterior, el Fiduciario realizará, en cada Fecha de Pago a partir de la Fecha Esperada de Prepago, amortizaciones de principal de una parte del monto total de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios

de que se trate, con los recursos disponibles en el Fondo General, después de haber hecho los pagos de Gastos de Mantenimiento de la Emisión y restituido las reservas conforme a lo señalado en el Fideicomiso correspondiente, hasta que el saldo insoluto de principal haya sido pagado en su totalidad, de conformidad con lo que se establecerá en el Título correspondiente.

El siguiente cuadro presenta, a manera ilustrativa, el flujo de la operación a la que se refiere el presente reporte anual:



1. Los Fideicomitentes celebran Contratos de Crédito con sus Clientes.
2. Los Fideicomitentes aportarán inicialmente al Fideicomiso Emisor todos los Créditos Transmitidos identificados en la Lista Inicial y, posteriormente, los Créditos Transmitidos que se identifiquen en las Listas Periódicas, conforme a lo que se establece en el Fideicomiso y en el Contrato de Factoraje. El Fideicomiso conservará la propiedad de los Créditos Transmitidos que le sean transmitidos por los Fideicomitentes para que, con el flujo de la cobranza de dichos Créditos Transmitidos directamente a la Cuenta General del Fideicomiso o la cuenta de cobranza maestra del Fideicomiso Maestro Exitus Credit o del Fideicomiso Maestro CrediConfia, se cubran los Gastos de Mantenimiento, se restituyan la Reserva de Gastos de Mantenimiento, la Reserva de Pagos y la Reserva de Intereses, y se liquiden las cantidades de intereses y de principal que se adeuden a los Tenedores conforme al Título respectivo.
3. El Fiduciario llevará a cabo Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de cada Fideicomiso, en el entendido de que no habrá más de una Emisión vigente emitida por el mismo Fideicomiso.
4. El Fiduciario obtendrá los recursos provenientes de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios y los distribuirá en el orden de prelación que se establece en el Fideicomiso.

5. Los Fideicomitentes recibirán el pago de Contraprestaciones que el Fiduciario pagará con cantidades que se encuentren disponibles en el Fondo General conforme a lo que se establece en el Fideicomiso y en el Contrato de Factoraje, por concepto de la transmisión de los Créditos Transmitidos al Fideicomiso.

Con posterioridad a la realización de cada Emisión, podrán celebrarse Contratos de Cobertura de Fluctuaciones en la tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos, con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México o con una contraparte calificada “AAA” o su equivalente en la escala local por S&P Global Ratings, S.A. de C.V, respecto de los cuales el Fiduciario será designado como beneficiario. El Fiduciario no contraerá obligación alguna en relación con dichos Contratos de Cobertura de Fluctuaciones y la cobertura de tasa de interés amparada por los contratos referidos se mantendrá vigente durante la vigencia de la Emisión correspondiente. En virtud de la celebración de dichos contratos, a la Fecha de la Emisión de que se trate no habrá dependencia parcial de los Fideicomitentes ni de la contraparte de dichos Contratos de Cobertura.

A continuación, se muestra el saldo de la cartera, Cuentas y Fondos del Fideicomiso y nivel de aforo a la fecha del último reporte mensual del ejercicio que se está reportando:

Resumen	Cartera
<b>Saldo Insoluto de Principal de Créditos Cedidos al Inicio del Periodo</b>	<b>330,978,340.03</b>
Saldo Insoluto de Principal de Créditos Transmitidos	25,685,632.49
Saldo Insoluto de Principal de Créditos Cedidos por Renovación	26,485,723.15
Saldo Insoluto de Créditos Renovados	(22,053,655.40)
Saldo Insoluto de Créditos Retirados - Cesión Inversa	(17,807,030.33)
Cobranza de Principal de Créditos Cedidos	(12,253,212.97)
<b>Saldo Insoluto de Principal de Créditos Cedidos al Final del Periodo</b>	<b>331,035,796.97</b>
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	-
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso > 2 pagos	-
Derechos al Cobro Incumplidos > 96 días	-
Exceso de Concentración por Acreditado > 2.5%	-
<b>Saldo Insoluto de Principal de Créditos Elegibles</b>	<b>331,035,796.97</b>
Monto de la Emisión	270,000,000.00
Saldo Insoluto de la Emisión	270,000,000.00
Reserva de Gastos de Mantenimiento	1,889,627.07

Reserva de Intereses	3,242,400.00
Reserva para Nuevos Créditos	10,000.00
Reserva de Pagos	3,252,405.80

Total de Fondos para el Cliente del período	30,108,668.48
Fondos pendientes de pago períodos anteriores	-
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.23)	-
Fondo General (Después de Fondeo)	10,011.60
Cuenta General (Saldo Mínimo)	10,011.60

<b>Aforo Reportado</b>	<b>1.2452</b>
<b>Aforo de Emisión</b>	<b>1.2300</b>
<b>Aforo Mínimo</b>	<b>1.1800</b>
<b>Aforo para Distribuciones</b>	<b>1.2300</b>

<b>Tasa Activa Promedio del Portafolio</b>	<b>4.7349%</b>
<b>Tasa de Interés Bruta Anual</b>	<b>13.5100%</b>
<b>Tasa Mensual</b>	<b>1.1258%</b>

A continuación, se muestra la evolución de los Créditos Transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso al cierre de cada ejercicio que se está reportando:

Fecha Cierre Mensual	Saldo Insoluto de Principal <sup>(1)</sup>	Número de Deudores	Número de Contratos
31/01/2023	330,725,876	12,720	15,579
28/02/2023	330,571,557	12,840	15,589
31/03/2023	330,278,026	11,652	14,093
30/04/2023	331,044,161	11,038	13,308
31/05/2023	330,601,383	11,055	13,293
30/06/2023	330,415,920	11,331	13,603
31/07/2023	329,545,567	11,454	13,687
31/08/2023	331,036,059	11,977	13,882
30/09/2023	330,619,828	12,243	14,078
31/10/2023	330,592,124	12,349	14,183
30/11/2023	330,978,340	12,586	14,480
31/12/2023	331,035,797	13,020	14,919
<b>Variación</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>-4%</b>

(1) El Saldo Insoluto de Principal de los Créditos Transmitidos corresponde al total de la cartera cedida como patrimonio del Fideicomiso.

## PRINCIPALES EVENTOS RELEVANTES

## ***28 de junio de 2023 - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión ECREDCB 22, por un monto de P\$270.0m***

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra ECREDCB 22 de Exitus Credit2, en conjunto con CrediConfía3, se basa en la Mora Máxima (MM) que soporta la Emisión en un escenario de estrés de 49.3% y que, al compararse con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de portafolio originado por Exitus Credit de 9.7%, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 5.1 veces (x) (vs. 49.9%, 9.6% y 5.1x en el análisis anterior). El aumento marginal observado en la TIH se debe a que, anteriormente, se tomaba únicamente el año 2019 para el cálculo de la TIH, al ser el periodo de mayor deterioro; no obstante, se ha observado un aumento en los niveles de morosidad en las cosechas de Exitus Credit, por lo que ahora se tomó el promedio ponderado de las últimas tres cosechas maduras. Referente al comportamiento de la Emisión, el aforo se ha mantenido en niveles adecuados, al cerrar con un promedio de 1.24x, lo cual se mantiene por encima del Aforo para Distribuciones de 1.23x y el Aforo Mínimo de 1.21x. Asimismo, se observa un monto acumulado de cobranza de P\$286.2m, lo cual se mantuvo por debajo de lo esperado por HR Ratings bajo un escenario de estrés (vs. P\$330.9m en el escenario de estrés); esto se debe a un ritmo elevado de cesiones inversas durante los primeros diez meses de vigencia de la Emisión. Finalmente, el portafolio subyacente mantiene una composición adecuada y en línea con los criterios de concentración y de elegibilidad, mostrando una elevada diversificación por zona geográfica y un bajo ticket promedio por cliente.

### **DESEMPEÑO HISTÓRICO / COMPARATIVO VS. PROYECCIONES**

- Fortaleza de la Emisión a través de los Derechos de Cobro cedidos. La Emisión soporta una MM de 49.3% en un escenario de estrés, que deriva en una VTI de 5.1x (vs. 49.9% y 5.1x en el análisis previo). La cobranza no realizada por mora totaliza un monto de P\$226.3m, equivalente al incumplimiento de 7,544 clientes considerando el saldo promedio por cliente.
- Adecuada evolución del aforo, en línea con el Aforo de la Emisión y para Distribuciones de 1.23x y Aforo Mínimo de 1.18x. El aforo observado de la Emisión se ha mostrado con estabilidad en los meses observados, resultado de un adecuado comportamiento de los Derechos de Cobro cedidos. Al cierre de abril de 2023, el aforo observado se ubicó en 1.24x.
- Cobranza observada por debajo a lo proyectado. La cobranza acumulada de la emisión alcanzó un monto de P\$286.2m (vs. P\$330.9m en el escenario de estrés), lo cual ha sido resultado de un nivel elevado de cesiones inversas, las cuales han representado el 79.5% de las cesiones de cartera acumuladas durante los primeros diez meses de la Emisión.
- Ligero aumento de la TIH de la cartera de Exitus Credit. El análisis vintage del portafolio de Exitus Credit muestra una tendencia al alza de la mora máxima alcanzada por cosecha, por lo cual se optó por el promedio ponderado de las últimas tres cosechas maduras para el cálculo de la TIH aplicable a la Emisión.

### **FACTORES ADICIONALES CONSIDERADOS**

- Fideicomisos Maestros de Cobranza que separan los flujos de la cartera cedida de los Fideicomitentes. Lo anterior se considera como un factor de fortaleza operativa, destacando la adecuada separación de los flujos que brindan soporte a la Emisión.
- Presencia de un Administrador Maestro de Cobranza con una calificación equivalente a HR AM2 con Perspectiva Estable. CXC4 se encarga de validar la información generada por los Fideicomitentes y dictaminar sobre la elegibilidad de los créditos cedidos, lo cual disminuye el riesgo de conflicto de interés.
- Cumplimiento de los criterios de elegibilidad. Se cuenta con una tasa de interés activa mínima de la cartera y un plazo de los créditos no mayor a la vigencia legal de la Emisión, así como una adecuada diversificación por clientes y zona geográfica, que limita el perfil de riesgo de la Emisión
- Revisión de los Expedientes. La auditoría se realizó por el Administrador Maestro, con un tamaño de la muestra en línea el mínimo requerido y mostrando un nivel bajo de incidencias del 1.6%, por debajo del máximo de 10.0% estipulado en la metodología de HR Ratings.
- Opinión legal de un despacho legal independiente (Chávez Vargas Minutti, S.C.) que hace referencia a una transmisión válida y oponible a terceros de los Derechos de Cobro del Fideicomiso.

### **FACTORES QUE PODRÍAN BAJAR LA CALIFICACIÓN**

- Deterioro en el análisis de cosechas, que incremente la TIH a 11.0%. El incremento de la TIH que lleve a la VTI a un nivel igual o menor de 4.5x disminuiría la calificación.
- Incidencias en las revisiones de los expedientes. La presencia de hallazgos relevantes o mayores al 10.0% de la muestra indicaría un bajo control documental de los créditos cedidos al fideicomiso, lo que podría disminuir la calificación.

## RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A continuación, se presenta el resumen de la información financiera auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por el año terminado en esa fecha. Nuestros estados financieros se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). El siguiente resumen se debe leer junto con la información presentada en la sección “Estructura de la Operación” y con nuestros estados financieros y notas relacionadas incluida en las secciones “Información financiera del fideicomiso” y “Anexos” del presente reporte anual.

### Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (cifras expresadas en miles de pesos)

	2023	2022
<b>Activo</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo restringidos	\$ 7,553	\$ 5,280
<b>Total del activo corriente</b>	<b>7,553</b>	<b>5,280</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Derechos de cobro	263,178	262,408
Instrumentos financieros derivados	1,397	2,753
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>264,575</b>	<b>265,161</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 272,128</b>	<b>\$ 270,441</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
<b>Pasivo a corto plazo:</b>		
Intereses devengados por pagar	\$ 1,670	\$ 1,678
Cuentas por pagar a los fideicomitentes	8,950	8,033
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>10,620</b>	<b>9,711</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Porción a largo plazo del pasivo bursátil	261,508	260,730
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>261,508</b>	<b>260,730</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio	-	-
Resultado integral del periodo	-	-
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$ 272,128</b>	<b>\$ 270,441</b>



**Estado de Resultados Integral**  
**Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**  
**y por el periodo comprendido**  
**del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022**  
**(cifras expresadas en miles de pesos)**

	Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023	Del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022
<b>Gastos por intereses:</b>		
Intereses pagados a inversionistas	(34,763)	\$ (12,377)
Intereses devengados por pagar a inversionistas	(1,670)	(1,678)
	<u>(36,433)</u>	<u>(14,055)</u>
<b>Gastos de operación:</b>		
Amortización de gastos emisión	(778)	(1,057)
Comisiones y gastos de administración	(94)	-
	<u>(872)</u>	<u>(1,057)</u>
Otros productos financieros, neto	<u>621</u>	-
<b>Resultado antes de reembolso de gastos por los fideicomitentes</b>	<b>(36,684)</b>	<b>(15,112)</b>
Ingresos por reembolso de gastos por los fideicomitentes	36,684	15,112
<b>Resultado integral</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

## Factores de riesgo:

Los Tenedores deberán analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este reporte anual, el Prospecto y en el Suplemento correspondiente, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, a los Administradores Primarios, al

Administrador Maestro, a los Fideicomitentes o a los Deudores. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos, que podrían tener un efecto adverso en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o en las personas anteriormente mencionadas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado. Los factores de riesgo que se describen a continuación son aplicables a cada una de las Emisiones, que se lleven a cabo al amparo del Programa, así como a cada uno de los Fideicomisos que se constituyan para llevarlas a cabo.

**(i) Riesgos relacionados con la Estructura de las Emisiones.**

***Los Fideicomisos no son Fideicomisos de Garantía y por lo tanto no podrán ser ejecutados como tal en caso de un incumplimiento bajo el mismo.***

Los Fideicomisos no son fideicomisos de garantía del tipo a que se refiere la LGTOC. Por lo mismo, no le son aplicables las disposiciones relativas a la ejecución de fideicomisos de garantía a que se refiere el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio.

***El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso.***

Todas las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por los Créditos Transmitidos. Por lo tanto, en la medida en que los Acreditados cumplan con sus obligaciones de pago derivadas de los Contratos de Crédito, el Patrimonio del Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Si en un momento dado el Patrimonio del Fideicomiso no fuese suficiente para pagar a los Tenedores íntegramente las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, éstos no tendrán recurso alguno en contra de los Fideicomitentes o de otras personas. De conformidad con lo dispuesto por la LIC, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los Tenedores las cantidades que se les adeuden conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario conforme al Fideicomiso correspondiente y los Certificados Bursátiles Fiduciarios, serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo a su propio patrimonio, y no incurrirá en responsabilidad al respecto. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos al amparo del Programa.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos al amparo del Programa no han sido garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo al Fiduciario, a los Administradores Primarios, al Administrador Maestro, a los Agentes Estructuradores, a los Intermediarios Colocadores, al Representante Común, al Auditor Externo, las Agencias Calificadoras o al Asesor Legal Independiente. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores, con excepción, en el caso del Fiduciario, respecto de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso correspondiente. Adicionalmente, las entidades participantes no asumen responsabilidad alguna por los niveles de ingresos que efectivamente se presenten

durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Tampoco garantizan, directa o indirectamente o de cualquier otra manera, las Emisiones, ni otorgarán garantías o avales.

Los Tenedores no tendrán acción alguna en contra de los Fideicomitentes derivada de los Fideicomisos o de los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Si los Fideicomitentes incumplieran alguna de sus obligaciones conforme a los Fideicomisos, el Fiduciario solo tendrá el derecho a exigir el cumplimiento y ejercer las acciones legales correspondientes.

Los Fideicomitentes en términos de la LGTOC no estarán obligados a notificar a los Acreditados la transmisión de los Créditos Transmitidos, siempre que, en virtud de cualesquier instrumento o contrato se conceda a los Fideicomitentes la facultad de llevar a cabo la cobranza de los Créditos Transmitidos.

Conforme a los Documentos de la Operación, únicamente en caso de que por alguna causa los Fideicomitentes no estuvieran exceptuado en términos del mencionado de la LGTOC, los Fideicomitentes tendrá 30 (treinta) Días Hábil a partir de la firma del Contrato de Factoraje para notificar a los Acreditados la transmisión de los Créditos e instruirles a depositar los pagos en cuentas del Fideicomiso Maestro Exitus Credit o el Fideicomiso Maestro Crediconfia, según corresponda, cuando esta notificación no haya sido llevada a cabo con anterioridad. El Fideicomiso Maestro Exitus Credit y el Fideicomiso Maestro CrediConfía, en los términos estipulados en dichos contratos, están obligados a depositar en la Cuenta General, las cantidades que correspondan a cada Fideicomiso en términos de la Constancia de la que es titular, por virtud de la cual tiene derecho a recibir los pagos que hagan los Acreditados con motivo de los Créditos Transmitidos que se hayan transmitido al Fideicomiso correspondiente. En caso de que por cualquier razón las cantidades provenientes de Créditos Transmitidos continúen depositándose en cuentas a nombre del Fideicomitente, o de cualquier otra manera entregándose a los Fideicomitentes o al Administrador Maestro, éstos últimos actuarán como depositarios y comisionistas y deberán entregar dichas cantidades al Fideicomiso correspondiente a más tardar el segundo Día Hábil siguiente a la fecha en que hayan sido identificadas. El incumplimiento de estas obligaciones de los Fideicomitentes, del Administrador Maestro, o del Fideicomiso Maestro Exitus Credit o el Fideicomiso Maestro CrediConfía puede afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y por tanto la capacidad de pago a los Tenedores.

De conformidad con los términos de los Fideicomisos, las cantidades y recursos que provengan de los Créditos Transmitidos que formen parte de la Cuenta General, así como cualquier otra cantidad que por cualquier concepto integre el Patrimonio del Fideicomiso, deberán aplicarse conforme al orden de prelación establecido en dichos Fideicomisos. Por lo anterior, los pagos de intereses están subordinados al pago de los Gastos de Mantenimiento, y los pagos de principal están subordinados a la restitución de las cantidades que deban mantenerse en la Reserva de Gastos de Mantenimiento y en la Reserva de Intereses. En caso de presentarse incrementos sustanciales en las cantidades que deban dedicarse a los conceptos señalados, podría provocarse una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores.

***En caso de que los Fideicomitentes se encuentren sujeto a un proceso de Concurso, la transmisión de los Créditos Transmitidos podría ser impugnada y por lo tanto causar un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.***

En caso de que por cualquier motivo los Fideicomitentes se vieran sujetos a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno de sus acreedores impugne la transmisión de los Créditos Transmitidos por motivos diversos, incluyendo el argumento de que la contraprestación que recibieron por los Créditos Transmitidos no hubiere sido en términos de mercado y la transmisión se pueda considerar como una operación en fraude de acreedores. Adicionalmente, en el supuesto de que se presente un procedimiento de concurso mercantil en contra de los Fideicomitentes, los acreedores de éstas últimas podrían cuestionar la validez de las cesiones efectuadas dentro de los últimos 270 (doscientos setenta) días (o cualquier período superior que determine el juez competente). Un procedimiento para anular la transmisión en caso de concurso mercantil de los Fideicomitentes, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos al amparo del Programa.

Por otra parte, para recuperar aquellos Créditos Transmitidos o cantidades provenientes de éstos que por cualquier razón se encuentren en posesión de los Fideicomitentes, el Fiduciario tendría que ejercer una acción de separación dentro del procedimiento de concurso mercantil. Dicha situación podría enfrentar oposición de otros acreedores y afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso para el pago de intereses y para la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***El Auditor Externo no llevará a cabo revisiones ni clasificaciones de los Créditos Transmitidos que los Fideicomitentes transferirán a los Fideicomisos.***

Los servicios que prestará el Auditor Externo no incluyen la revisión ni la clasificación de los Créditos Transmitidos que los Fideicomitentes transferirá a los Fideicomisos. En virtud de lo anterior, podrían existir diferencias en el Patrimonio del Fideicomiso cuando el Auditor Externo lleve a cabo la revisión de los estados financieros del Fideicomiso correspondiente, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos de los originalmente contemplados y esto podría afectar de forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***Ni el Auditor Externo ni algún otro tercero independiente revisaron o emitieron una opinión acerca de la información histórica, valor o desempeño de los Créditos Transmitidos que forman parte de la operación.***

Ni el Auditor Externo ni algún otro tercero emitieron una opinión respecto del proceso utilizado para determinar el valor de la cartera de Créditos Transmitidos, el nivel de liquidez disponible mediante la bursatilización, los cálculos de morosidad o pérdidas, y en general el análisis histórico de los Créditos que serán transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso. Dicha información, y la clasificación de los Créditos Transmitidos, ha sido proporcionada por los Fideicomitentes. Dicha información, y los niveles de reservas requeridas, podría ser distinta dependiendo de los criterios utilizados para su clasificación. El grado de confianza sobre dicha información debe ser entendido a la luz de lo anterior.

***Ningún tercero o experto independiente realizará un avalúo respecto de los Créditos que sean transmitidos a los Fideicomisos.***

Ningún tercero o experto independiente realizará un avalúo respecto de los Créditos que sean transmitidos a los Fideicomisos. El producto de los Créditos Transmitidos podría ser insuficiente para el pago por parte del Fiduciario del pago de principal o intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***La auditoría de expedientes del Administrador Maestro se realizará con base en expedientes electrónicos.***

De conformidad con el Contrato de Administración, el reporte de auditoría de expedientes que realice el Administrador Maestro conforme al Contrato de Administración solamente contempla la revisión de los expedientes de crédito digitales. Lo anterior tiene como resultado que el Administrador Maestro no realizará una revisión de los expedientes de crédito físicos. Los posibles Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis para la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios

***Los controles operativos internos de los Fideicomisos podrían fallar por lo que esto podría afectar de manera adversa el Patrimonio del Fideicomiso.***

Existe la posibilidad de que los controles internos del Fideicomiso correspondiente fallen o tengan deficiencias derivados, entre otras cosas, de errores del Fiduciario en la operación del Fideicomiso correspondiente, errores del Fiduciario, del Administrador Maestro o de los Administradores Primarios en el procesamiento, almacenamiento y transmisión de la información relacionada con los Créditos, fraudes o robos de las personas encargadas de operar cada Fideicomiso, o fallas en la tecnología aplicada para procesar la información relacionada con los Créditos Transmitidos. Cualquiera de dichos eventos podría resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores.

***Posible incumplimiento de la presentación de información requerida como requisitos bajo la LMV, la Bolsa y las Disposiciones.***

El Fiduciario tendrá la obligación de elaborar y entregar oportunamente, a los Fideicomitentes, al Representante Común, y en su caso, a la CNBV, a la Bolsa, a las Agencias Calificadoras, y a las autoridades financieras competentes, en caso de que se requiera, la información y documentación que proceda conforme a la normatividad aplicable relativa a los Contratos de Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan con base en el mismo y la información que deba publicarse a través de los sitios o páginas de la red mundial (Internet) de la Bolsa, inclusive la información a que se refiere la disposición 3.4.1 y el Capítulo Quinto del Título Segundo del Reglamento Interior de la Bolsa respecto del Patrimonio del Fideicomiso y los reportes que resulten necesarios conforme a la Circular Única con la información que le proporcionen los Fideicomitentes y el Administrador Maestro, por lo que, en caso de incumplimiento a dicha obligación, le podrían ser aplicables medidas disciplinarias y correctivas correspondientes a través de los órganos y procedimientos correspondientes que se establecen en el título décimo primero de dicho reglamento o, en su caso, podría provocar la suspensión de la cotización o cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***Los fiduciarios del Fideicomiso Maestro Exitus Credit y el Fideicomiso Maestro CrediConfía deben reconocer a cada Fideicomiso Emisor como fideicomisario antes de transferir recursos derivados de la cobranza de los Créditos Transmitidos que le sean transmitidos a cada Fideicomiso Emisor, por lo que pueden existir retrasos en la entrega de los mismos.***

Toda vez que la cobranza de los Créditos Transmitidos no será depositada directamente en las cuentas de cada Fideicomiso Emisor, sino inicialmente en las cuentas del Fideicomiso Maestro Exitus Credit y el Fideicomiso Maestro CrediConfía, según corresponda, o de los Administradores Primarios, para que el fiduciario del Fideicomiso Maestro Exitus Credit o el Fideicomiso Maestro CrediConfía, según corresponda, este en posibilidades de llevar a cabo distribuciones o transferencias de los recursos derivados de la cobranza de los Créditos Transmitidos que le sean transmitidos a cada Fideicomiso Emisor, además de la instrucción correspondiente, este debe emitir una constancia de derechos reconociendo a cada Fideicomiso Emisor como fideicomisario, previa solicitud por escrito y validación.

***La cobranza no se recibe directamente en cuentas de cada Fideicomiso Emisor, por lo que pueden existir retrasos en la cobranza o pudieran no entregarse la totalidad de la cobranza correspondiente.***

Toda vez que la cobranza de los Créditos Transmitidos no será depositada directamente en las cuentas de cada Fideicomiso Emisor, sino inicialmente en las cuentas del Fideicomiso Maestro Exitus Credit o el Fideicomiso Maestro CrediConfía o los Administradores Primarios, existe el riesgo de que haya retrasos en la transmisión de los recursos correspondientes a los Créditos Transmitidos, ya sea, entre otras cuestiones, por fallas operativas imputables a los Administradores Primarios, al Administrador Maestro, al fiduciario del Fideicomiso Maestro Exitus Credit o el Fideicomiso Maestro CrediConfía, según corresponda, o cualquier otro tercero, que pudieran poner en riesgo el pago puntual y en forma de cualesquier cantidades que correspondan a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***Incumplimiento o Retraso de los Administradores Primarios o del Fideicomiso Maestro Exitus Credit o el Fideicomiso Maestro CrediConfía; Falta de Pena o Intereses Moratorios.***

Ante la falta de depósito oportuno a cada Fideicomiso Emisor de los Cobros por parte de los Administradores Primarios o el Fideicomiso Maestro Exitus Credit o el Fideicomiso Maestro CrediConfía, los Documentos de la Operación no contemplan el pago de penas convencionales o intereses moratorios, en consecuencia, de lo cual, la administración y cobranza de los Créditos Transmitidos podría verse afectada.

***Retraso o incumplimiento en la inscripción de los Documentos de la Operación que correspondan en el RUG.***

Las partes de los Documentos de la Operación podrían retrasarse o incumplir con su obligación de inscribir los Documentos de la Operación correspondientes en el RUG, lo cual podría tener como consecuencia que dichos Documentos de la Operación no surtan efectos frente a terceros de manera oportuna.

***Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.***

De conformidad con lo establecido con la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Fiduciario y a los Administradores Primarios la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de algunos de los Documentos de la Operación. Al ser facultades (más no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas.

***Atribuciones de verificación del Representante Común son a través de la información que le sea proporcionada.***

Conforme a la Circular Única, el Representante Común deberá verificar, a través de la información que le hubiere sido proporcionada para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación y del Título por parte del Fiduciario, los Fideicomitentes, los Administradores Primarios y demás partes de los documentos y secciones referidas (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos y secciones previstas en los mismos que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Para ello, el Representante Común, y conforme a las facultades previstas en los Documentos de la Operación, tendrá derecho de solicitar la información que considere necesaria al Fiduciario, a los Fideicomitentes, a los Administradores Primarios y al Administrador Maestro, o aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o con el Patrimonio del Fideicomiso, para verificar el estado que guarda el propio Patrimonio del Fideicomiso y el cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas.

Por lo anterior, en la medida en que el Fiduciario, los Fideicomitentes, los Administradores Primarios, el Administrador Maestro o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o con el Patrimonio del Fideicomiso no proporcionen información veraz, completa y suficiente, la verificación del Representante Común podría ser incorrecta, incompleta o no exhaustiva.

***Los Fideicomitentes garantizan la existencia y la legitimidad de los Derechos al Cobro, mas no la solvencia de los Acreditados.***

De conformidad con lo establecido en la LGTOC y en los Documentos de la Operación, los Fideicomitentes sólo garantizan la existencia y legitimidad de los Derechos al Cobro, sin embargo, en ningún momento serán responsable de la falta de solvencia de los Acreditados. Lo anterior tiene como resultado que, ante un evento de insolvencia de los Acreditados, los Fideicomitentes no están obligado a responder por las cantidades adeudadas por los Acreditados y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso podría verse afectado negativamente.

***Exitus Credit y Crediconfía serán los depositarios de los expedientes que documentan los Contratos de Crédito.***

Exitus Credit y Crediconfía, en su carácter de Administradores Primarios, serán los depositarios de los expedientes de los que documentan los Contratos de Crédito. En caso de que cualesquiera expedientes se extraviaran o desaparecieran, la ejecución de los Derechos al Cobro respectivos, por parte del Fiduciario, podría retrasarse por falta del documento necesario para ejercer el cobro.

En caso de que sea necesario sustituir a los Administradores Primarios conforme al Contrato de Servicios y una vez que se haya implementado el Mecanismo de Sustitución, el Administrador Maestro o la Persona que designe la Asamblea de Tenedores será responsable de custodiar y fungir como depositario para todos los efectos legales a que haya lugar, durante la vigencia del Contrato de Administración, de toda la

documentación original (física o electrónica) en la que consten o de la que deriven los Créditos Transmitidos (incluyendo, sin limitación, cualesquier títulos de crédito, en su caso).

***Posible imposibilidad del Administrador Maestro de verificar las cuentas bancarias de los Administradores Primarios***

El Administrador Maestro supervisará y verificará que los Cobros que se reciban en las cuentas del Fideicomiso correspondan a los Créditos Transmitidos. Para dichos efectos, y de conformidad con el Contrato de Administración, el Fiduciario firmará los documentos y autorizaciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de permitir al Administrador Maestro consultar los depósitos y saldos de la Cuenta General. Sin embargo, en caso de que el banco en el que se encuentre dicha Cuenta General no pueda otorgar su consentimiento para realizar la consulta de depósitos y saldos sin conferir al Administrador Maestro ciertas facultades, como la facultad de disponer de recursos de la Cuenta General, el Fiduciario podrá negarse a firmar los referidos documentos o autorizaciones, a menos que el Comité Técnico gire instrucciones al Comité Técnico. En el supuesto anterior, el Administrador Maestro utilizará la información provista por los Administradores Primarios o en su caso el Administrador Primario Sustituto quién en todo momento tendrá el acceso señalado a dichas cuentas.

***Los Fideicomitentes son sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas, por lo tanto, podrían incurrir en incumplimientos o sanciones por parte de las autoridades competentes.***

En la actualidad, los Fideicomitentes se encuentran sujetos a la regulación aplicable a sociedades financieras de objeto múltiple, entidades no reguladas, para efectos de su organización, operación, operaciones con partes relacionadas, prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, entre otros aspectos.

El incumplimiento de dichas disposiciones y otras que se adopten contemplan diversas obligaciones de actualización de presentación, y validación de información por parte de las sociedades financieras de objeto múltiple, entidades no reguladas, podría acarrear la imposición de sanciones y, en su caso, la cancelación del registro.

Al respecto, las autoridades competentes han notificado previamente a Exitus Credit y Crediconfía ciertos incumplimientos en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, sin embargo, la administración de los Fideicomitentes considera que dichos incumplimientos se han notificado en el curso ordinario de los negocios de los Fideicomitentes y no han afectado adversamente su operación, situación financiera y resultados.

Asimismo, durante el ejercicio de 2019, la CNBV en uso de sus facultades, realizó una inspección a Crediconfía dentro de la cual se identificó y notificó a Crediconfía, entre otros, la detección de 112 (ciento doce) operaciones relevantes que no fueron reportas de conformidad con la legislación aplicable, y que el sistema automatizado de Crediconfía no contaba con las listas de personas políticamente expuestas y la lista de personas bloqueadas. Derivado de lo anterior, Crediconfía fue multada por dichos actos, mismos que ha esta fecha han sido pagadas en su totalidad. Dichos incumplimientos fueron detectados y notificados a la administración previa de Crediconfía, y a esta fecha, la administración de Crediconfía no ha sido notificada de cualesquiera incumplimientos relevantes que podrán afectar adversamente su operación, situación financiera y resultados.

La administración de los Fideicomitentes considera que están en condiciones de cumplir con las disposiciones legales que le son aplicables como sociedades financieras de objeto múltiple, entidades no reguladas, sin embargo, en caso de incumplimientos relevantes, los Fideicomitentes podrían estar sujetos a sanciones las cuales pudieran tener un impacto negativo en su operación, situación financiera y resultados.

### ***Distribuciones en Efectivo de los Fideicomitentes***

En términos del Contrato de Fideicomiso, en caso de que durante el Periodo de Distribuciones el Aforo sobrepase el Aforo para Distribuciones y el Índice de Morosidad no rebase el límite determinado por el Comité de Emisión en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente, el Fiduciario, previa instrucción por parte del Fideicomitente correspondiente, con copia al Administrador Maestro y al Representante Común, podrá realizar las distribuciones (i) en especie, mediante la transmisión de Créditos Transmitidos, previa celebración del Convenio de Cesión Inversa respectivo, que resulten necesarias en favor del Fideicomitente correspondiente, o (ii) en efectivo en favor de los Fideicomitentes a *pro rata* considerando los Derechos al Cobro que, en su caso, hayan sido transmitidos por cada Fideicomitente, correspondiente de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 8.2 (g) del Contrato de Fideicomiso, a efecto de que el Aforo no sobrepase dicho Aforo para Distribuciones; o (iii) en efectivo en favor de algún tercero, según sea instruido por el Fideicomitente correspondiente al Fiduciario con copia al Administrador, lo cual podrá afectar la liquidez del Fideicomiso en detrimento de los Tenedores.

### **(ii) Riesgos relacionados con los Contratos de Crédito.**

#### ***Posibles incumplimientos de los Acreditados podrían ocasionar un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.***

Los Contratos de Crédito que respaldan el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios son contratos a plazo forzoso. Si cualquier Acreditado se rehusare o por cualquier causa dejare de cumplir con sus obligaciones derivadas de los Contratos de Crédito, el Patrimonio de Fideicomiso podría verse afectado. En el caso de que debido a dichos incumplimientos, los Administradores Primarios o el Administrador Primario Sustituto tengan que gestionar el pago de dichos Contratos de Crédito, por medio de procedimientos judiciales, la duración y el resultado de dichos procesos también podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores.

El 100% (cien por ciento) del total de los Créditos Transmitidos, derivan de contratos celebrados con personas físicas. No obstante, lo anterior, en caso de fallecimiento del Acreditado, los pagos que el Acreditado tenga que realizar, serán cubiertos por el seguro contratado para tal efecto.

#### ***Posible falta de solvencia de los Acreditados podría afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.***

Los pagos realizados por los Acreditados al amparo de los Contratos de Crédito constituirán la fuente principal de recursos de cada Fideicomiso y de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos al amparo del Programa. Cualquier incremento en los niveles de incumplimiento o mora de los Acreditados resultará en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de

intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y podría resultar en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores.

En caso que debido a dichos incumplimientos, los Administradores Primarios o el Administrador Primario Sustituto tengan que gestionar el pago de dichos Contratos de Crédito, las facturas, contrarrecibos, mensajes de datos, etc., por medio de procedimientos judiciales, la duración y el resultado de dichos procesos también podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores.

En caso de que un Acreditado sea declarado en concurso mercantil, además de la posibilidad de que caiga en mora conforme a lo descrito anteriormente, el Contrato de Crédito respectivo podría darse por terminado anticipadamente. En dicho supuesto, la recuperación judicial de los saldos adeudados al amparo del Contrato de Crédito respectivo podría retrasarse y afectar el Patrimonio del Fideicomiso y por tanto poner en riesgo el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***Ausencia de revisión de un Auditor Externo o de un auditor independiente sobre el historial de los Créditos.***

En virtud de que no habrá revisión de un auditor independiente sobre el desempeño histórico de los Créditos provenientes de los Contratos de Crédito a ser aportados a cada Fideicomiso, que también verifique el cumplimiento de los criterios y requisitos necesarios para la celebración de los Contratos de Crédito, no existe seguridad de un posible comportamiento o tendencia de los flujos derivados de dichos Contratos de Crédito.

***La competencia de los Fideicomitentes en el otorgamiento de créditos con características similares a aquellos que otorgan los Fideicomitentes podría causar una menor demanda por Créditos y con ello afectar de manera adversa el Patrimonio del Fideicomiso.***

El otorgamiento de Créditos a los Acreditados está expuesto a la competencia directa de otras empresas que ofrecen los mismos servicios en las mismas zonas de influencia que los Fideicomitentes. El efecto de dicha situación podría resultar en una baja en la demanda de los Créditos o bien que los Contratos de Crédito existentes no puedan ser renovados fácilmente.

***Información histórica individualizada respecto de los Contratos de Crédito podría no ser suficiente para evaluar el rendimiento de los Créditos.***

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, pagos por adelantado y retrasos en el pago los Acreditados, ni los Fideicomitente, ni los Administradores Primarios, ni el Administrador Maestro, pueden asegurar que el comportamiento futuro de dichos Contratos de Crédito será consistente con el observado anteriormente. Los posibles Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el Prospecto y en cada Suplemento.

***Desastres naturales podrían causar incumplimientos en los Créditos Transmitidos.***

En caso de presentarse algún desastre natural o algún accidente en los lugares de residencia de los Acreditados, éstos podrían incumplir en el pago a sus obligaciones y en consecuencia, los Créditos

Transmitidos podrían verse afectados y poner en riesgo el pago oportuno de principal e intereses a los Tenedores.

***Términos y Plazos de los Contratos de Crédito podrían afectar el Patrimonio del Fideicomiso.***

Los Contratos de Crédito cuyos Créditos se cederán a cada Fideicomiso, cuentan con distintos plazos que vencen durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En virtud de lo anterior, el vencimiento de los plazos de los Contratos de Crédito o la terminación de los mismos podrían resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores.

***Modificaciones a las Políticas de Crédito y Cobranza podrían no favorecer el enriquecimiento del Patrimonio del Fideicomiso.***

Como parte de los Requisitos de Elegibilidad, los Créditos Transmitidos serán considerados Créditos Elegibles siempre y cuando hayan sido originados conforme a las Políticas de Crédito y Cobranza. Si bien los Fideicomitentes no planean realizar cambios a dichas políticas en el corto plazo, es posible que en el futuro sea necesario ajustarlas para adaptarlas a las exigencias de los mercados en los que participa. Es posible que modificaciones que, en su caso, se dieran en las Políticas de Crédito y Cobranza tengan como resultado que un menor número de Créditos Transmitidos sean considerados como Créditos Elegibles y, en consecuencia, mediante la aplicación de la fórmula del Aforo existan menos recursos disponibles para los Fideicomitentes, también es posible que los procesos de cobranza resulten menos eficientes que los actualmente empleados y ello tenga como resultado que existan menos recursos disponibles en el Patrimonio de cada Fideicomiso, lo que podría afectar a los Tenedores.

***El incumplimiento por uno o más de los Acreditados cuyos Créditos Transmitidos representen una participación importante del saldo total de los Créditos Transmitidos podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso.***

Los Créditos Transmitidos consisten en los rendimientos derivados de los Contratos de Crédito celebrados con los Acreditados. Si bien ninguno de los Contratos de Crédito cuyos Créditos serán objeto de aportación al Fideicomiso de la primera Emisión representa, con base en su saldo insoluto, más del 0.0321% del saldo total de los Créditos Transmitidos; los 10 (diez) Acreditados más importantes de los Fideicomitentes representan el 0.2586% del total de la cartera de los Créditos provenientes de los Contratos de Crédito. En el supuesto de que varios de dichos Acreditados incumplan con sus obligaciones derivadas de los Contratos de Crédito respectivos, el impacto para el Patrimonio de cada Fideicomiso será mayor que el incumplimiento de otros Acreditados con menor participación, y tendrá como resultado una reducción de los recursos disponibles para realizar el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***Un desfase en el pago de los Créditos Transmitidos por parte de los Acreditados podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso.***

Existe la posibilidad de que los Acreditados se atrasen en los pagos de los Créditos Transmitidos aportados a cada Fideicomiso, lo cual podría resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores.

***Los Fideicomitentes y los Administradores Primarios son las mismas entidades.***

Aunque no se anticipa algún conflicto de interés derivado de este hecho, no se puede asegurar que no pudiera existir un interés particular o adicional que entre en conflicto con los intereses de cada Fideicomiso.

**(iii) Riesgos relacionados con el otorgamiento de Créditos.*****Cambios en la legislación aplicable a los Fideicomitentes podrían afectar la rentabilidad de los Contratos de Crédito.***

Los cambios en la legislación que actualmente le es aplicable a los Fideicomitentes y a los créditos que esta otorga, podrían afectar la demanda de Créditos o el costo de otorgamiento de éstos por parte de los Fideicomitentes, lo que podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso.

***La oferta de mejores condiciones de precio por parte de los competidores podría afectar la demanda y rentabilidad de los Créditos.***

Los Fideicomitentes podrían enfrentarse a condiciones de mercado en las que los competidores ofrezcan productos más atractivos a los clientes potenciales lo que podría afectar la capacidad de originación de los Fideicomitentes.

**(iv) Riesgos relacionados con los servicios de administración y con la cobranza de los Créditos Transmitidos por parte de los Administradores Primarios.*****Podría ser difícil sustituir al Administrador Maestro en caso de que se diera por terminado el Contrato de Administración, lo que podría suponer un riesgo para el Patrimonio del Fideicomiso.***

El Administrador Maestro únicamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración si existe una causa de incumplimiento conforme a lo establecido en dicho Contrato, y dicho incumplimiento no es subsanado dentro de los plazos establecidos en los mismos. Dicha terminación deberá realizarse mediante notificación por escrito entregada al Comité Técnico, a los Fideicomitentes, con copia al Representante Común y a las Agencias Calificadoras, con por lo menos 180 (ciento ochenta) días de anticipación. La terminación sólo será surtirá efectos si al término de 120 (ciento veinte) días contados a partir de la fecha en que el plazo para subsanar el incumplimiento de que se trate haya expirado, el Administrador Maestro ha identificado a un Administrador Maestro Sustituto, que resulte aceptable para los Fideicomitentes y el Comité Técnico del Fideicomiso correspondiente y le haya proporcionado entrenamiento necesario a dicho Administrador Maestro Sustituto.

Existe la posibilidad de que dentro del término de 120 (ciento veinte) días antes referido, el Administrador Maestro no haya identificado o seleccionado a algún Administrador Maestro Sustituto que resulte aceptable para los Fideicomitentes y el Comité Técnico del Fideicomiso correspondiente, lo cual constituiría un Evento de Amortización Anticipada Forzosa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fiduciario y los Fideicomitentes también pueden dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración si existe incumplimiento del Administrador Maestro, mediante notificación por escrito con 30 (treinta) días naturales de anticipación y siempre que durante ese periodo no se haya subsanado en

incumplimiento. La terminación solo surte efectos si se localiza, aprueba y entrena un Administrador Maestro Sustituto en los términos referidos en el párrafo anterior. En caso de que no se localice a un Administrador Maestro Sustituto o éste no logre su transición dentro del plazo de 120 (ciento veinte) días naturales referido anteriormente, entonces se considerará por las Partes que ha ocurrido una Causa de Incumplimiento, y el Administrador Maestro continuará prestando sus servicios conforme al Contrato de Administración, en los términos establecidos en el mismo, hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido pagados en su totalidad, y sólo entonces surtirán sus efectos la terminación. En caso de que el Administrador Maestro tenga que ser sustituido por otra entidad que tome a su cargo la responsabilidad de la administración maestra, existe el riesgo de que no sea posible identificar a un Administrador Maestro Sustituto adecuado, o de que el candidato seleccionado no acepte llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Transmitidos en los mismos términos que el Administrador Maestro. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administrador Maestro Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución pueden afectar en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***Podría ser difícil implementar el Mecanismo de Sustitución y sustituir a los Administradores Primarios en caso de que se diera por terminado el Contrato de Servicios, lo que podría suponer un riesgo para el Patrimonio del Fideicomiso.***

El Contrato de Servicios se podrá dar por terminado si existe una causa de incumplimiento conforme a lo establecido en dicho Contrato y dicho incumplimiento no es subsanado dentro de los plazos establecidos en el mismo. Dicha terminación deberá realizarse mediante notificación por escrito entregada al Administrador Maestro y al Fiduciario, con copia al Representante Común y a las Agencias Calificadoras en cuyo caso los Administradores Primarios pondrán en marcha el Mecanismo de Sustitución a efecto de permitir la Sustitución de los Administradores Primarios por CXC como Administrador Primario Sustituto. No se puede garantizar el desempeño del Administrador Primario Sustituto ni que la implementación del Mecanismo de Sustitución sea exitosa.

***Los Administradores Primarios podrían ser declarados en concurso mercantil y esta situación podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso.***

En caso de que los Administradores Primarios sean declarados en concurso mercantil, el Fiduciario tendría que ejercer una acción de separación dentro del procedimiento de concurso mercantil a efecto de recuperar aquellos Cobros o documentos de los Créditos Transmitidos que se encuentren en posesión de dicho Administradores Primarios. Dicha situación podría enfrentar oposición de otros acreedores y afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La declaración de concurso mercantil o quiebra puede tener su origen en diversos motivos, incluyendo problemas de liquidez.

***Las obligaciones del Administrador Maestro no cubren errores de criterio incurridos de buena fe, por lo que en estos casos no se podría reclamar un pago por parte del Administrador Maestro.***

Los posibles inversionistas deberán de considerar que el Administrador Maestro no será responsable por errores de criterio incurridos de buena fe, salvo que esos errores constituyan una omisión del Administrador Maestro en el cumplimiento del nivel de cuidado que se estipula en la Cláusula 6.1 del Contrato de Administración o con cualquier otra obligación derivada del Contrato de Administración.

***El riesgo de refinanciamiento al que se encuentran sujeto los Administradores Primarios podría tener un impacto en la situación financiera de los Administradores Primarios y en su desempeño.***

Los Administradores Primarios podrían enfrentar la necesidad de obtener financiamiento o refinanciamiento para llevar a cabo sus actividades. Los resultados de operación de los Administradores Primarios podrían verse afectados si sus actividades requieren de financiamiento o refinanciamiento y los Administradores Primarios no se encuentren en posibilidad de obtenerlo o en posibilidad de obtenerlo en condiciones aceptables para los Administradores Primarios. En caso de que los Administradores Primarios no cuenten con los recursos suficientes para continuar sus operaciones normalmente, esta situación podría afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***Los sistemas de cómputo de los Administradores Primarios y del Administrador Maestro podrían fallar impidiendo que se opere normalmente y esto podría afectar de manera adversa el Patrimonio del Fideicomiso.***

Los Administradores Primarios y el Administrador Maestro tendrán toda la información relacionada con la administración de los Créditos Transmitidos dentro del Sistema de los Administradores Primarios. Se espera que en cualquier evento en que la infraestructura de los Administradores Primarios falle, se implemente el plan de recuperación de desastres de los Administradores Primarios que permita reestablecer la base de datos de cartera mediante respaldos diarios de información y en dado caso que el Administrador Maestro tenga la capacidad de utilizar su propia infraestructura y apoyar la operación. Sin embargo, los sistemas antes mencionados también pueden fallar y afectar la administración de los Créditos Transmitidos y por tanto el Patrimonio del Fideicomiso.

***Riesgo de fraude.***

En cualquier proceso financiero que involucra a personas, existe el riesgo de fraude. El Administrador Maestro a través de varios procesos de monitoreo buscará reducir esos riesgos, incluyendo la verificación de facturas. Se espera que el Fiduciario realice ciertas funciones fiduciarias que reduzcan la probabilidad o consecuencias de fraude. No obstante, lo anterior, existe la posibilidad de que estos eventos pasen inadvertidos y afecten el Patrimonio del Fideicomiso.

**(v) Riesgos relacionados con la situación del país.**

***México ha experimentado un periodo de incremento en la actividad delictiva y dicha actividad podría afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.***

Durante años recientes, México ha experimentado un periodo de incremento en la actividad delictiva y la violencia, principalmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su aumento y la violencia asociada con las mismas podrían tener un impacto negativo en el ambiente en que se desarrollan los negocios de los Fideicomitentes y sus Acreditados, y por lo tanto en su condición financiera y resultados de operación. El pago de los Créditos Transmitidos podría verse afectado y por lo tanto podría disminuir el Patrimonio del Fideicomiso.

***Las recientes reformas fiscales en México podrán tener un efecto adverso tanto en los Fideicomitentes como en sus Acreditados, y consecuentemente podrán afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.***

En diciembre de 2012, el Gobierno Federal decretó reformas adicionales a la legislación fiscal. Como consecuencia de dichas reformas, el impuesto sobre la renta se estableció en 30% para el 2013.

En el último trimestre del año 2013, el Congreso de la Unión aprobó una nueva reforma fiscal (la “Reforma Fiscal”), la cual entró en vigor a partir del 1° de enero de 2014. En términos generales, la Reforma Fiscal tiene entre otros, los siguientes efectos sobre la legislación fiscal mexicana: la expedición de una nueva Ley del Impuesto sobre la Renta; la abrogación de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única y de la Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo; y ciertas modificaciones y cambios a la legislación fiscal en relación con el IVA y el Impuesto Especial sobre Producción y Servicios (“IEPS”).

Es importante destacar que los cambios más relevantes de la Reforma Fiscal aprobada por el Congreso de la Unión son: (i) la eliminación del régimen de consolidación fiscal; (ii) el incremento en la tasa de IVA en la región fronteriza, de un 11% a la tasa general del 16%; (iii) la imposición y el incremento del IEPS; (iv) la eliminación de varias deducciones autorizadas para efectos del ISR, tal y como lo es la no deducibilidad del 47% de las prestaciones exentas otorgadas a los trabajadores; (v) la imposición de un ISR adicional del 10% al pago de dividendos tanto a personas físicas residentes en México como a residentes en el extranjero; y (vi) el incremento al 35% de la tasa máxima de ISR a personas físicas.

Las reformas antes descritas podrían tener un efecto en la capacidad de pago de los Acreditados y/o en la condición financiera de los Administradores Primarios, mismos que podrían mermar el flujo de la cobranza de los Créditos Transmitidos y/o la operación de los Administradores Primarios; situación que podrá afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***Capacidad adquisitiva y hábitos de consumo.***

El otorgamiento y cobro de los Créditos por parte de los Fideicomitentes está expuesto a eventos de carácter económico, político o social en México, que podrían afectar la confianza de los consumidores y sus hábitos de consumo. Entre otros factores, el otorgamiento de Créditos está expuesto a una variación positiva o negativa en los niveles de empleo y/o los salarios reales pueden afectar el ingreso per cápita de sus clientes potenciales y con ello, su desempeño en las ventas. Adicionalmente, el otorgamiento de Créditos está expuesto a fluctuaciones en tasas de interés e inflación. La reducción en las tasas de interés de los Créditos Transmitidos puede resultar en la disminución de ingresos producto de los mismos, lo que afectaría el Patrimonio del Fideicomiso. Por su parte, las fluctuaciones de tipo de cambio presionan las expectativas de inflación y la capacidad de compra de la población, lo que también puede afectar en forma adversa el Patrimonio del Fideicomiso.

***El desarrollo de otros países podría afectar de forma adversa la economía mexicana, el otorgamiento de Créditos y por lo tanto el Patrimonio del Fideicomiso.***

La economía mexicana puede, en diferentes grados, verse afectada por las condiciones económicas y de mercado de otros países. Aun cuando las condiciones de otros países pueden diferir en forma importante de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas respecto de eventos de otros países puede

tener efectos adversos en el mercado de valores mexicano. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y valores de capital mexicanos disminuyeron substancialmente como resultado de la prolongada disminución del mercado de valores de Estados Unidos. El tema de créditos en Estados Unidos ha resultado en importantes fluctuaciones de los mercados financieros.

Adicionalmente, en años recientes, las condiciones económicas de México se correlacionan más con las condiciones económicas de Estados Unidos como resultado del Acuerdo Estados Unidos México Canadá (“USMCA”, por sus siglas en inglés) y el aumento de la actividad económica entre Estados Unidos y México. Por lo tanto, condiciones económicas adversas de Estados Unidos u otros eventos relacionados podrían afectar significativamente y en forma adversa a la economía mexicana. No se puede asegurar que los eventos en otros países emergentes, en Estados Unidos u otros, no afectarán en forma adversa el Patrimonio del Fideicomiso.

***Enfermedades pandémicas podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad en México.***

Anteriormente, México sufrió un fuerte impacto en su actividad económica, derivado del brote del virus Influenza A subtipo H1N1 conocido como “Influenza Humana” y actualmente la economía mundial ha sufrido un fuerte impacto derivado del brote de COVID-19. No puede asegurarse que la actual situación sanitaria en México esté enteramente controlada, ni se puede asegurar que no existirán más brotes de estos virus o de otras enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro. A pesar de las medidas que puedan tomar México u otros países, no se puede asegurar que no se presentarán nuevos brotes de enfermedades pandémicas los cuales podrían tener un impacto desfavorable en la situación financiera de México o de otras economías. Dichos brotes podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar la demanda de Créditos y por lo tanto el Patrimonio del Fideicomiso.

**(vi) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

***Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrían tener un mercado limitado.***

No es posible asegurar que habrá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Asimismo, no es posible asegurar que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles Fiduciarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de los Fideicomitentes. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mercado en el momento y en el precio que desearan hacerlo.

***En el caso que los Certificados Bursátiles Fiduciarios prevean la posibilidad de ser amortizados anticipadamente o de darse por vencidos anticipadamente, y efectivamente lo sean, los Tenedores podrán no encontrar una inversión equivalente.***

Las Emisiones que se realicen al amparo del Programa podrán prever disposiciones para su amortización anticipada, así como causas de vencimiento anticipado, según se determine en el Suplemento correspondiente. En el supuesto en que una Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente de manera voluntaria o como resultado de la realización de un Evento de Amortización Anticipada Forzosa según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles Fiduciarios (incluyendo tasas de interés y plazo).

***Riesgos relacionados con las declaraciones en cuanto al futuro.***

El Prospecto contiene estimaciones y declaraciones con respecto al futuro. Estas estimaciones y declaraciones están relacionadas con las actividades, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y proyectos de los Fideicomitentes y cada Fideicomiso. Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro se basan principalmente en las expectativas y estimaciones actuales de los Fideicomitentes en cuanto a hechos y tendencias futuros. A pesar de que los Fideicomitentes consideran que estas estimaciones y declaraciones con respecto al futuro se basan en presunciones razonables, dichas estimaciones y declaraciones están sujetas a diversos riesgos y factores inciertos y se basan en la información que los Fideicomitentes tiene disponible a la fecha del Prospecto.

Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro pueden verse afectadas, entre otras cosas, por los siguientes factores:

- la situación y los acontecimientos de orden económico, político, legislativo, regulatorio y competitivo, a nivel local, nacional e internacional;
- las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales, reguladoras y ambientales en México y otros países, así como las fechas de adopción de dichas medidas;
- la pérdida de los proveedores o clientes más importantes de los Fideicomitentes;
- la capacidad de los Fideicomitentes y el Administrador Maestro para contratar, entrenar y conservar empleados y ejecutivos altamente capacitados;
- las guerras, los atentados terroristas, la delincuencia a nivel local, las condiciones climáticas, los desastres naturales, los accidentes catastróficos y los esfuerzos en materia de preservación;
- el índice de inflación, las tasas de interés y los tipos de cambio;
- las decisiones y requisitos en materia ambiental, regulatoria, legal y de negocios;
- incremento en la competencia debido a la pronosticada expansión del sector de gas en México; y
- los demás riesgos y factores inciertos descritos en esta sección y en el resto del Prospecto.

Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro pueden identificarse por el uso de palabras tales como “considera”, “espera”, “prevé”, “planea”, “estima”, “proyecta”, “contempla”, “se propone”, “depende”, “debería”, “podría”, “tendría”, “tendrá”, “podrá”, “posible”, “objetivo”, “meta” y otras de tenor similar. Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro únicamente son válidas a la fecha del Prospecto y ni el

Fiduciario Emisor, ni los Fideicomitentes, ni los Administradores Primarios, ni el Administrador Maestro, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni los Agentes Estructuradores, asumen obligación alguna de actualizarlas o modificarlas en la medida en que adquieran nueva información, ocurran determinados hechos o surjan otros factores. Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbre y no constituyen garantía del desempeño futuro de los Fideicomisos. Los resultados reales del Patrimonio del Fideicomiso podrían diferir sustancialmente de los previstos en las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro. Dados los factores de riesgo e incertidumbre antes descritos, es posible que las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro no se cumplan y que los futuros resultados y desempeño del Patrimonio del Fideicomiso sean sustancialmente distintos de los previstos en las mismas. Debido a lo anterior, los inversionistas no deben confiar indebidamente en las estimaciones y declaraciones respecto al futuro.

***Los Certificados Bursátiles Fiduciarios puedan estar denominados en moneda extranjera y esto supone ciertos riesgos que podrían afectar a los Fideicomisos.***

Los Fideicomisos podrían estar expuestos a varias clases de riesgos de mercado en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo variaciones importantes y directas en los tipos de cambio comparados con el Peso, así como el impacto de las tasas de interés que afecten sus operaciones. Respecto a las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados en Dólares, el pago de principal e intereses se realizará en Dólares por lo cual los inversionistas deberán contar con cuentas de depósitos bancarios denominados y pagaderos en moneda extranjera o cualquier otro medio suficiente para adquirir dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados en Dólares. Asimismo, en caso de que los tenedores deseen recibir el pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados en Dólares en Pesos, deberán consultar dicha posibilidad con su custodio, y considerar que el tipo de cambio aplicable podrá no ser el más favorable. El Fiduciario Emisor, INDEVAL, los custodios y los colocadores no tendrán ningún tipo de responsabilidad por el tipo de cambio aplicable ni por cualquier deficiencia resultante para los inversionistas.

El Fiduciario Emisor podría aplicar estrategias para la administración de riesgos a fin de mitigar la exposición a estos factores, incluyendo celebrar operaciones financieras derivadas con fines de cobertura y protección. Sin embargo, estas estrategias podrían no ofrecer los resultados esperados, o podrían presentarse circunstancias, o controversias con las contrapartes en dichas operaciones financieras derivadas, por lo que la situación financiera del Fiduciario Emisor podría verse afectada. Por lo que los tenedores antes de adquirir los valores deberán cumplir con ciertos requisitos a fin de adquirir los valores denominados en moneda extranjera.

***Reducción o Pérdida de la Calificación otorgada por las Agencias Calificadoras.***

Las calificaciones otorgadas por la o las agencias calificadoras a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cada Fecha de Emisión pueden cambiar en cualquier momento si dichas agencias calificadoras consideran que existe alguna circunstancia que así lo amerite, incluyendo sin limitar, el posible impacto negativo en la calificación como resultado de no celebrar un Contrato de Cobertura de Fluctuaciones. Ni los Fideicomitentes, ni el Fiduciario, ni los Administradores Primarios, ni el Administrador Maestro, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni los Agentes Estructuradores, ni ninguno de sus representantes o empleados ni ninguna otra persona, está obligado a reemplazar o incrementar el Patrimonio del Fideicomiso emisor o tomar cualquier otra acción a efecto de mantener la calificación crediticia otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

***Riesgos Relacionados con Emisiones denominadas en Dólares. Pagos en Dólares.***

El Fiduciario Emisor podrá llevar a cabo emisiones de Certificados Bursátiles denominadas en Dólares. Para efectos de recibir los pagos de principal e intereses en dicha divisa, los inversionistas deberán tener con una cuenta denominada en Dólares. Los Tenedores deberán consultar a su custodio sobre dicha posibilidad. En caso de no tener dicha cuenta, o en caso de que algún inversionista desee recibir Pesos, dichos inversionistas recibirán una cantidad en Pesos equivalente al monto pagado por el Fiduciario Emisor, al tipo de cambio disponible para su custodio en el mercado, cuyo tipo de cambio podría no ser el más favorable o competitivo. El Fiduciario Emisor, Indeval, los custodios y los colocadores no tendrán ningún tipo de responsabilidad por el tipo de cambio aplicable ni por cualquier deficiencia resultante para los inversionistas.

**NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL FIDUCIARIO, NI LOS ADMINISTRADORES PRIMARIOS, NI EL ADMINISTRADOR MAESTRO, NI EL REPRESENTANTE COMUN, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI LOS AGENTES ESTRUCTURADORES, TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LOS FIDEICOMITENTES, AL FIDUCIARIO, A LOS ADMINISTRADORES PRIMARIOS, AL ADMINISTRADOR MAESTRO, AL REPRESENTANTE COMUN Y LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE BASTE Y ALCANCE.**

---

**Documentos de carácter público:**

Los Tenedores que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y BIVA a través de sus páginas de Internet <https://www.gob.mx/cnbv>, y <https://www.biva.mx/>, respectivamente.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común dirigida a Esteban Manuel Serrano Hernández y/o Alejandra Tapia Jimenez, quienes podrán ser localizados a través de su correo electrónico [emserranoh@monex.com.mx](mailto:emserranoh@monex.com.mx) y/o [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx) teléfono: +52 (55) 5230.0255 y/o +52 (55) 5231.0161 respectivamente, o en las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284 piso 9, col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México. Adicionalmente con el Fiduciario al teléfono +52 55 1103.6600, a la dirección de correo electrónico [FiduciarioADM@actinver.com.mx](mailto:FiduciarioADM@actinver.com.mx), o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, 11000, Ciudad de México.

El Fiduciario tiene la obligación de entregar a la CNBV y BIVA la información referente al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la legislación vigente y en el Reglamento Interior de BIVA y, en lo particular proporcione a BIVA, en lo conducente, la información a que se la Sección 7 del Capítulo II del Título Segundo y el Capítulo II del Título Quinto del citado reglamento exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las sanciones a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en dicho ordenamiento. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información y hacerlo del conocimiento de la CNBV y BIVA.

---

### **Otros valores emitidos por el fideicomiso:**

---

A partir de la Fecha de Emisión y a la fecha de presentación del presente reporte anual, los Administradores Primarios, el Administrador Maestro, el Fiduciario y el Representante Común, han proporcionado a la CNBV y BIVA en la forma y con la periodicidad establecida en el Fideicomiso, el Reglamento Interior de BIVA, la Circular Única y la Circular Única de Auditores Externos, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, incluyendo sin limitar (i) información mensual a que hace referencia el Anexo T de la Circular Única, (ii) estados financieros anuales auditados por despacho de auditores externo, (iii) avisos de pagos de interés y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iv) convocatorias de asamblea de Tenedores, (v) resumen de acuerdos y acta de asamblea de Tenedores, (vi) reporte anual y (vii) eventos relevantes.

A la fecha de presentación del presente reporte anual, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397, no ha realizado la inscripción de valores en el extranjero y no cuenta con otros valores inscritos en el RNV, salvo por los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra en BIVA como ECREDCB serie 22, que se menciona y detalla en el presente reporte anual.

---

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

---

No Aplica

---

## [415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

### Patrimonio del fideicomiso:

---

El patrimonio del fideicomiso se integra o integrará con los siguientes bienes y derechos, mismos que se destinarán por el Fiduciario exclusivamente al cumplimiento de los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso:

- (a) la Aportación Inicial y las cantidades que en el futuro aporte el Fideicomitente;
  - (b) los bienes, recursos y/o valores, en numerario o en especie, que deriven de los bienes y derechos mencionados en el inciso (a) anterior;
  - (c) los Créditos que se identifiquen en el Contrato de Factoraje y que serán transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso y quedarán irrevocablemente afectos a los fines del mismo, sujeto a los términos y condiciones del mismo;
  - (d) los recursos que se obtengan como producto de las Emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en términos del Contrato de Fideicomiso;
  - (e) los recursos que se obtengan como producto de la cobranza de los Créditos Transmitidos;
  - (f) en su caso, los recursos que reciba el Fiduciario de cualquier contraparte o proveedor de los Contratos de Cobertura de Fluctuaciones que celebre, de conformidad con las instrucciones del Comité de Emisión;
  - (g) cualquier otro bien o derecho que integre las Cuentas y Fondos del Fideicomiso o las Reservas Requeridas;
  - (h) los intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de la inversión de los activos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso;
  - (i) los demás bienes o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello, incluyendo, sin limitar, los derechos de fideicomisario en primer lugar en el Fideicomiso Maestro Exitus y el Fideicomiso Maestro Crediconfía, y
  - (j) cualesquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo lleguen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluso por aportaciones futuras al mismo efectuadas por el Fideicomitente, en términos de los fines del Contrato de Fideicomiso.
-

## Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

Los Créditos Transmitidos son evaluados periódicamente de acuerdo con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Contrato de Factoraje, mismos que deberán mantener un perfil adecuado en cuanto a su diversificación, que permita minimizar el riesgo de la cartera en su conjunto.

En el siguiente cuadro se muestra el comparativo del saldo de los Créditos Transmitidos, Cuentas y Fondos del Fideicomiso y nivel de Aforo al cierre del mes de diciembre de 2023.

Concepto	Dic 2023
Saldo Principal Total Cartera	331,035,797
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	-
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	-
Derechos al Cobro Incumplidos	-
Exceso de Concentración por Acreditado	-
Saldo Principal Cartera Elegible	331,035,797
Fondo General	10,012
Cuenta General	10,012
Reserva de Gastos de Mantenimiento	1,889,627
Reserva de Intereses	3,242,400
Reserva para Nuevos Créditos	10,000
Reserva de Pagos	3,252,406
Monto del Financiamiento	270,000,000
Saldo Insoluto de la Emisión	270,000,000
<b>Aforo</b>	<b>1.2452</b>
Total de Fondos para el Cliente por Cesión	30,108,668
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.23)	-

Cifras expresadas en Pesos

A continuación, se muestra el saldo de los Derechos al Cobro Transmitidos, Cuentas y Fondos del Fideicomiso y nivel de Aforo en la fecha de cierre de cada mes del ejercicio que se está reportando:

Concepto	Ene 2023	Feb 2023	Mar 2023
----------	----------	----------	----------

Saldo Principal Total Cartera	330,725,876	330,571,557	330,278,026
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	-	-	-
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	-	-	-
Derechos al Cobro Incumplidos	-	-	-
Exceso de Concentración por Acreditado	-	-	-
Saldo Principal Cartera Elegible	330,725,876	330,571,557	330,278,026

Fondo General	10,012	10,012	10,012
Cuenta General	10,012	10,012	10,012
Reserva de Gastos de Mantenimiento	1,092,144	1,250,101	1,407,416
Reserva de Intereses	2,777,475	2,778,300	3,096,900
Reserva para Nuevos Créditos	10,000	10,000	10,000
Reserva de Pagos	2,787,481	2,788,306	3,106,906
Reserva Contingente	-	-	-

Monto del Financiamiento	270,000,000	270,000,000	270,000,000
Saldo Insoluto de la Emisión	270,000,000	270,000,000	270,000,000

<b>Aforo</b>	<b>1.2394</b>	<b>1.2394</b>	<b>1.2401</b>
--------------	---------------	---------------	---------------

Total de Fondos para el Cliente por Cesión	25,717,181	26,257,574	22,403,403
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.23)	-	-	-

Cifras expresadas en Pesos

Concepto	Abr 2023	May 2023	Jun 2023
----------	----------	----------	----------

Saldo Principal Total Cartera	331,044,161	330,601,383	330,415,920
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	-	-	-
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	-	-	-
Derechos al Cobro Incumplidos	-	-	-
Exceso de Concentración por	-	-	-

Acreditado			
Saldo Principal Cartera Elegible	331,044,161	330,601,383	330,415,920

Fondo General	10,012	10,012	10,012
Cuenta General	10,012	10,012	10,012
Reserva de Gastos de Mantenimiento	1,563,467	1,719,448	1,875,739
Reserva de Intereses	3,145,725	3,051,000	3,039,750
Reserva para Nuevos Créditos	10,000	10,000	10,000
Reserva de Pagos	3,155,731	3,061,006	3,049,756
Reserva Contingente	-	-	-

Monto del Financiamiento	270,000,000	270,000,000	270,000,000
Saldo Insoluto de la Emisión	270,000,000	270,000,000	270,000,000

<b>Aforo</b>	<b>1.2437</b>	<b>1.2423</b>	<b>1.2421</b>
--------------	---------------	---------------	---------------

Total de Fondos para el Cliente por Cesión	30,704,511	25,319,439	27,285,873
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.23)	-	-	-

Cifras expresadas en Pesos

Concepto	Jul 2023	Ago 2023	Sep 2023
----------	----------	----------	----------

Saldo Principal Total Cartera	329,545,567	331,036,059	330,619,828
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	-	-	-
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	-	-	-
Derechos al Cobro Incumplidos	-	-	-
Exceso de Concentración por Acreditado	-	-	-
Saldo Principal Cartera Elegible	329,545,567	331,036,059	330,619,828

Fondo General	10,012	10,012	10,012
Cuenta General	10,012	10,012	10,012
Reserva de Gastos de Mantenimiento	1,877,800	1,880,028	1,882,505
Reserva de Intereses	3,138,750	3,138,750	3,242,400
Reserva para Nuevos Créditos	10,000	10,000	10,000

Reserva de Pagos	3,148,756	3,148,756	3,252,406
Reserva Contingente	-	-	-

Monto del Financiamiento	270,000,000	270,000,000	270,000,000
Saldo Insoluto de la Emisión	270,000,000	270,000,000	270,000,000

<b>Aforo</b>	<b>1.2393</b>	<b>1.2448</b>	<b>1.2436</b>
--------------	---------------	---------------	---------------

Total de Fondos para el Cliente por Cesión	25,135,296	23,709,163	23,428,828
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.23)	-	-	-

Cifras expresadas en Pesos

Concepto	Oct 2023	Nov 2023	Dic 2023
----------	----------	----------	----------

Saldo Principal Total Cartera	330,592,124	330,978,340	331,035,797
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión	-	-	-
Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso	-	-	-
Derechos al Cobro Incumplidos	-	-	-
Exceso de Concentración por Acreditado	-	-	-
Saldo Principal Cartera Elegible	330,592,124	330,978,340	331,035,797

Fondo General	10,012	10,012	10,012
Cuenta General	10,012	10,012	10,012
Reserva de Gastos de Mantenimiento	1,884,225	1,887,329	1,889,627
Reserva de Intereses	2,936,250	3,039,750	3,242,400
Reserva para Nuevos Créditos	10,000	10,000	10,000
Reserva de Pagos	2,946,256	3,049,756	3,252,406
Reserva Contingente	-	-	-

Monto del Financiamiento	270,000,000	270,000,000	270,000,000
Saldo Insoluto de la Emisión	270,000,000	270,000,000	270,000,000

<b>Aforo</b>	<b>1.2424</b>	<b>1.2442</b>	<b>1.2452</b>
--------------	---------------	---------------	---------------

Total de Fondos para el Cliente por Cesión	24,303,847	25,611,155	30,108,668
Pago para el Cliente Aforo Límite para Distribuciones (1.23)	-	-	-

Cifras expresadas en Pesos

### Ingresos Cuentas y Fondos del Fideicomiso

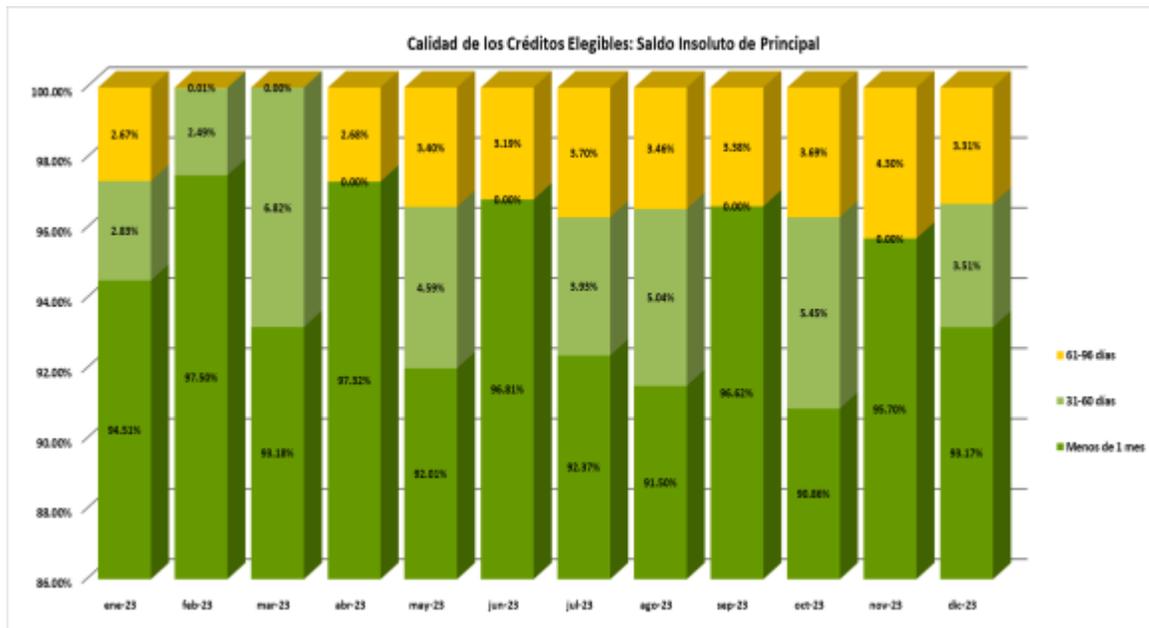
En el siguiente cuadro se muestran los ingresos recibidos durante el periodo en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso que se derivaron principalmente de la cobranza de los Créditos Transmitidos, diferencia a favor por el Contrato de Cobertura y los intereses ganados por las inversiones permitidas:

Mes 2023	Ingresos cobranza cartera cedida	Aportación Fideicomitente	Intereses Netos por Inversiones	Total
Enero	35,874,021	-	69,823	35,943,844
Febrero	32,126,378	-	76,173	32,202,551
Marzo	30,925,487	-	84,272	31,009,758
Abril	34,494,409	-	49,603	34,544,012
Mayo	31,418,751	-	89,340	31,508,091
Junio	30,978,137	-	74,900	31,053,038
Julio	51,834,785	-	36,180	51,870,965
Agosto	11,882,109	-	36,228	11,918,336
Septiembre	33,319,935	-	13,046	33,332,981
Octubre	25,640,745	-	-	25,640,745
Noviembre	32,433,040	-	26,881	32,459,922
Diciembre	29,696,214	-	66,429	29,762,643
<b>Total</b>	<b>380,624,010</b>	<b>-</b>	<b>622,875</b>	<b>381,246,885</b>

Cifras expresadas en Pesos

### Desempeño de los activos

En la siguiente gráfica se muestra el comportamiento de la calidad de los Créditos Elegibles y nivel de morosidad, como podrá observarse los activos fideicomitados han mostrado un desempeño favorable al cierre del mes de diciembre 2023, el Saldo Insoluto de Principal de los créditos de 31 a 60 días ascendió a \$11.6 millones de pesos, representando el 3.51% mientras que de 61 a 96 días ascendió a \$11 millones de pesos representando el 3.31% del total de los Créditos Elegibles.



En general se ha mantenido un adecuado control sobre los Créditos Elegibles, lo cual se refleja en los bajos niveles de morosidad reportados; lo anterior aminora el riesgo de una amortización anticipada de la estructura por deterioro de la garantía.

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

La siguiente tabla muestra la concentración por Entidad Federativa de los Créditos Transmitidos al cierre del mes diciembre de 2023:

Entidad	Saldo Insoluto de Principal	# Deudores	%
Veracruz	85,810,904	1,255	9.18%
Ciudad De México	78,633,942	1,009	8.41%
Estado De México	77,750,004	1,056	8.31%
Chiapas	42,687,544	562	4.57%
Oaxaca	35,517,665	500	3.80%
Puebla	35,364,957	528	3.78%
Coahuila	35,122,862	454	3.76%
Baja California	33,022,383	461	3.53%
Jalisco	32,588,141	500	3.49%
Morelos	31,748,407	457	3.40%
Sonora	31,654,501	533	3.39%
Nuevo León	30,713,849	416	3.28%

Sinaloa	30,293,549	448	3.24%
San Luis Potosí	29,209,625	398	3.12%
Guerrero	28,608,173	369	3.06%
Tamaulipas	28,558,305	401	3.05%
Guanajuato	27,938,313	415	2.99%
Tabasco	27,299,955	352	2.92%
Baja California Sur	22,549,737	278	2.41%
Hidalgo	22,170,506	324	2.37%
Yucatán	21,943,768	307	2.35%
Campeche	18,082,829	271	1.93%
Quintana Roo	17,563,796	227	1.88%
Querétaro	17,437,659	194	1.86%
Chihuahua	16,023,041	224	1.71%
Michoacán	15,587,936	219	1.67%
Nayarit	15,395,597	205	1.65%
Durango	11,459,563	146	1.23%
Colima	11,150,764	145	1.19%
Tlaxcala	10,819,229	178	1.16%
Zacatecas	6,459,271	101	0.69%
Aguascalientes	5,900,167	87	0.63%
<b>Total Cartera</b>	<b>935,066,941</b>	<b>13,020</b>	<b>100.00%</b>

Cifras expresadas en Pesos

## Variación en saldo y en número de activos

A continuación, se muestra el comportamiento de los Créditos Transmitidos por Exitus Credit, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R. y Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. al Patrimonio del Fideicomiso y como podrá observarse durante el período se registró una disminución del 0.6% en el Saldo Insoluto de Principal de la cartera y una disminución del 2.0% en el número de deudores con saldo vigente:

Mes 2023	Saldo Insoluto de Principal al Inicio del Período	Créditos Transmitidos en el Período	Créditos Cedidos por Renovación en el Período	Créditos Cancelados por Renovación en el Período
Enero	330,763,751	26,277,995.07	35,063,601.90	(30,272,078.01)
Febrero	330,725,876	27,821,010.90	36,314,280.37	(31,267,179.97)
Marzo	330,571,557	57,534,129.01	42,675,594.63	(36,025,532.45)

Abril	330,278,026	36,530,501.70	53,202,960.89	(45,271,132.99)
Mayo	331,044,161	29,906,004.54	16,039,687.19	(14,254,345.41)
Junio	330,601,383	29,791,005.06	33,485,224.47	(29,542,430.30)
Julio	330,415,920	32,216,507.16	44,497,370.51	(38,746,806.38)
Agosto	329,545,567	41,789,496.60	20,541,425.32	(17,386,818.76)
Septiembre	331,036,059	33,948,503.46	49,086,754.26	(42,165,810.29)
Octubre	330,619,828	28,770,505.91	30,221,394.54	(25,688,410.02)
Noviembre	330,592,124	31,549,755.33	25,200,389.76	(21,665,800.74)
Diciembre	330,978,340	25,685,632.49	26,485,723.15	(22,053,655.40)

Mes 2023	Créditos Retirados en el Período (Cesión Inversa)	Cobranza de Créditos	Saldo Insoluto de Principal al Final del Período	Número de Deudores con Saldo Vigente
Enero	(19,719,932.99)	(11,387,461.15)	330,725,876	15,579
Febrero	(21,489,114.68)	(11,533,315.96)	330,571,557	15,589
Marzo	(55,017,010.22)	(9,460,711.98)	330,278,026	14,093
Abril	(30,954,907.19)	(12,741,287.30)	331,044,161	13,308
Mayo	(21,670,128.76)	(10,463,995.88)	330,601,383	13,293
Junio	(23,047,946.45)	(10,871,315.10)	330,415,920	13,603
Julio	(27,734,328.87)	(11,103,096.09)	329,545,567	13,687
Agosto	(32,979,237.61)	(10,474,373.16)	331,036,059	13,882
Septiembre	(30,673,843.03)	(10,611,835.11)	330,619,828	14,078
Octubre	(9,893,529.78)	(23,437,665.12)	330,592,124	14,183
Noviembre	(23,974,391.08)	(10,723,737.18)	330,978,340	14,480
Diciembre	(17,807,030.33)	(12,253,212.97)	331,035,797	14,919

Variación	0.5%	9.0%	13.7%
-----------	------	------	-------

Cifras expresadas en Pesos

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Factoraje, en el Período de Revolvencia los Fideicomitentes transmitirán al Fiduciario, Créditos y sus accesorios y el Fiduciario entregará a los Fideicomitentes la Contraprestación que corresponda de conformidad con lo que se establezca en el propio Contrato de Factoraje que sea instruida por el Administrador Maestro. Los pagos de la Contraprestación por la transmisión de Créditos se efectuarán con las cantidades líquidas del Patrimonio del

Fideicomiso que se encuentren disponibles en (i) el Fondo General, y (ii) la Reserva para Nuevos Créditos. En el cuadro anterior se muestra el monto de los Créditos Transmitidos durante el 2023.

Los ingresos por cobranza recibidos durante el 2023 en las cuentas del Fideicomiso se derivan de la recuperación de los Créditos Transmitidos, los cuales se destinaron para cubrir los Gastos de Mantenimiento, restituir la Reserva de Gastos de Mantenimiento, la Reserva de Pagos y la Reserva de Intereses, y se liquidaron los intereses a los Tenedores conforme al título que ampara los Certificados Bursátiles de esta emisión.

## Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

El nivel de cumplimiento en pago se muestra estable y controlado, en la siguiente tabla se muestra la morosidad por antigüedad y porcentaje respecto al total de los Créditos Transmitidos:

Mes 2023	Saldo Insoluto de Principal	Menos de 1 mes		31-60 días		61-96 días	
Enero	330,725,876	312,565,284	94.51%	9,344,433	2.83%	8,816,160	2.67%
Febrero	330,571,557	322,299,317	97.50%	8,228,560	2.49%	43,680	0.01%
Marzo	330,278,026	307,753,901	93.18%	22,524,125	6.82%	-	0.00%
Abril	331,044,161	322,172,141	97.32%	-	0.00%	8,872,020	2.68%
Mayo	330,601,383	304,171,980	92.01%	15,187,157	4.59%	11,242,246	3.40%
Junio	330,415,920	319,888,621	96.81%	-	0.00%	10,527,300	3.19%
Julio	329,545,567	304,398,403	92.37%	12,965,340	3.93%	12,181,824	3.70%
Agosto	331,036,059	302,910,390	91.50%	16,680,157	5.04%	11,445,512	3.46%
Septiembre	330,619,828	319,435,004	96.62%	-	0.00%	11,184,825	3.38%
Octubre	330,592,124	300,367,563	90.86%	18,027,855	5.45%	12,196,706	3.69%
Noviembre	330,978,340	316,755,710	95.70%	-	0.00%	14,222,630	4.30%
Diciembre	331,035,797	308,439,354	93.17%	11,630,394	3.51%	10,966,049	3.31%

Cabe mencionar que no se presentaron Créditos Transmitidos con antigüedades a más de 96 días.

Cifras expresadas en Pesos

## Garantías sobre los activos

Los Créditos Transmitidos a la fecha del presente reporte anual no cuentan con ninguna garantía.

## Emisiones de valores

Durante el periodo que se está reportando y a la fecha de presentación del presente reporte anual, no se realizó ninguna emisión de valores adicionales respaldados por los mismos bienes.

## Desempeño de los valores emitidos

Clave de pizarra	ECREDCB
Serie	22
Autorización CNBV	153/3050/2022 de fecha 13 de julio de 2022
Fecha de emisión	15 de julio de 2022
Fecha de vencimiento	15 de julio de 2027
Denominación de los títulos	Pesos
Monto de la emisión	\$270,000,000.00 M.N. (doscientos setenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional)
Valor Nominal por título	\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional)
Número de títulos	2,700,000 (dos millones setecientos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios

Respecto del pago a los Tenedores, desde la Fecha de Emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los pagos de intereses y, en su caso, principal, se han realizado en tiempo y forma. Dichos pagos fueron calculados de acuerdo con las fórmulas y procedimientos que se mencionan en la portada y glosario del presente reporte, específicamente en las secciones: “Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo”, “Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada” y “Periodicidad y forma de pago de rendimientos”.

ECREDCB 22							
No. Cupón	Fecha de Pago	Monto Pagado de Intereses	Monto Pagado de Principal	Saldo Insoluto	Número de Títulos en Circulación	Valor Nominal Ajustado Inicial por Título	Valor Nominal Ajustado Final por Título
6	16/01/2023	\$ 3,056.63	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
7	14/02/2023	\$ 2,777.48	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
8	14/03/2023	\$ 2,778.30	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
9	14/04/2023	\$ 3,096.90	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
10	15/05/2023	\$ 3,145.73	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
11	14/06/2023	\$ 3,051.00	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
12	14/07/2023	\$ 3,039.75	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
13	14/08/2023	\$ 3,138.75	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
14	14/09/2023	\$ 3,138.75	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
15	16/10/2023	\$ 3,242.40	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
16	14/11/2023	\$ 2,936.25	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000
17	14/12/2023	\$ 3,039.75	\$0.00	\$270,000.00	2,700,000	\$100.000000	\$100.000000

Nota: Cifras reportadas en miles de pesos, a excepción del Número de Títulos en Circulación y Valor Nominal Ajustado por Título.

## Información relevante del periodo

### INFORMACIÓN RELEVANTE DE LA CALIFICADORA

**28 de junio de 2023 - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión ECREDCB 22, por un monto de P\$270.0m**

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra ECREDCB 221 de Exitus Credit<sup>2</sup>, en conjunto con CrediConfía<sup>3</sup>, se basa en la Mora Máxima (MM) que soporta la Emisión en un escenario de estrés de 49.3% y que, al compararse con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de portafolio originado por Exitus Credit de 9.7%, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 5.1 veces (x) (vs. 49.9%, 9.6% y 5.1x en el análisis anterior). El aumento marginal observado en la TIH se debe a que, anteriormente, se tomaba únicamente el año 2019 para el cálculo de la TIH, al ser el periodo de mayor deterioro; no obstante, se ha observado un aumento en los niveles de morosidad en las cosechas de Exitus Credit, por lo que ahora se tomó el promedio ponderado de las últimas tres cosechas maduras. Referente al comportamiento de la Emisión, el aforo se ha mantenido en niveles adecuados, al cerrar con un promedio de 1.24x, lo cual se mantiene por encima del Aforo para Distribuciones de 1.23x y el Aforo Mínimo de 1.21x. Asimismo, se observa un monto acumulado de cobranza de P\$286.2m, lo cual se mantuvo por debajo de lo esperado por HR Ratings bajo un escenario de estrés (vs. P\$330.9m en el escenario de estrés); esto se debe a un ritmo elevado de cesiones inversas durante los primeros diez meses de vigencia de la Emisión. Finalmente, el portafolio subyacente mantiene una composición adecuada y en línea con los criterios

de concentración y de elegibilidad, mostrando una elevada diversificación por zona geográfica y un bajo ticket promedio por cliente.

### **Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones**

Fortaleza de la Emisión a través de los Derechos de Cobro cedidos. La Emisión soporta una MM de 49.3% en un escenario de estrés, que deriva en una VTI de 5.1x (vs. 49.9% y 5.1x en el análisis previo). La cobranza no realizada por mora totaliza un monto de P\$226.3m, equivalente al incumplimiento de 7,544 clientes considerando el saldo promedio por cliente.

Adecuada evolución del aforo, en línea con el Aforo de la Emisión y para Distribuciones de 1.23x y Aforo Mínimo de 1.18x. El aforo observado de la Emisión se ha mostrado con estabilidad en los meses observados, resultado de un adecuado comportamiento de los Derechos de Cobro cedidos. Al cierre de abril de 2023, el aforo observado se ubicó en 1.24x.

Cobranza observada por debajo a lo proyectado. La cobranza acumulada de la emisión alcanzó un monto de P\$286.2m (vs. P\$330.9m en el escenario de estrés), lo cual ha sido resultado de un nivel elevado de cesiones inversas, las cuales han representado el 79.5% de las cesiones de cartera acumuladas durante los primeros diez meses de la Emisión.

Ligero aumento de la TIH de la cartera de Exitus Credit. El análisis vintage del portafolio de Exitus Credit muestra una tendencia al alza de la mora máxima alcanzada por cosecha, por lo cual se optó por el promedio ponderado de las últimas tres cosechas maduras para el cálculo de la TIH aplicable a la Emisión.

### **Factores Adicionales Considerados**

Fideicomisos Maestros de Cobranza que separan los flujos de la cartera cedida de los Fideicomitentes. Lo anterior se considera como un factor de fortaleza operativa, destacando la adecuada separación de los flujos que brindan soporte a la Emisión.

Presencia de un Administrador Maestro de Cobranza con una calificación equivalente a HR AM2 con Perspectiva Estable. CXC4 se encarga de validar la información generada por los Fideicomitentes y dictaminar sobre la elegibilidad de los créditos cedidos, lo cual disminuye el riesgo de conflicto de interés.

Cumplimiento de los criterios de elegibilidad. Se cuenta con una tasa de interés activa mínima de la cartera y un plazo de los créditos no mayor a la vigencia legal de la Emisión, así como una adecuada diversificación por clientes y zona geográfica, que limita el perfil de riesgo de la Emisión

Revisión de los Expedientes. La auditoría se realizó por el Administrador Maestro, con un tamaño de la muestra en línea el mínimo requerido y mostrando un nivel bajo de incidencias del 1.6%, por debajo del máximo de 10.0% estipulado en la metodología de HR Ratings.

Opinión legal de un despacho legal independiente (Chávez Vargas Minutti, S.C.) que hace referencia a una transmisión válida y oponible a terceros de los Derechos de Cobro del Fideicomiso.

### **Factores que Podrían Bajar la Calificación**

Deterioro en el análisis de cosechas, que incremente la TIH a 11.0%. El incremento de la TIH que lleve a la VTI a un nivel igual o menor de 4.5x disminuiría la calificación.

Incidencias en las revisiones de los expedientes. La presencia de hallazgos relevantes o mayores al 10.0% de la muestra indicaría un bajo control documental de los créditos cedidos al fideicomiso, lo que podría disminuir la calificación.

### **INFORMACIÓN RELEVANTE RESPECTO A LOS DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN**

Durante el año que se está reportando y a la fecha del presente Reporte Anual el Fiduciario Emisor no realizó publicación de eventos relevantes, referentes a los documentos de la Operación.

### **INCUMPLIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y PROCESOS LEGALES**

A partir de la fecha de constitución del Fideicomiso y a la fecha de presentación del presente reporte anual:

1. No existe ningún incumplimiento a los Documentos de la Operación;
2. No existe ningún incumplimiento al pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios ECREDCB serie 22, mismos que se han realizado en tiempo y forma;
3. En relación con los Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existe procedimiento legal pendiente en contra los Administradores Primarios, Administrador Maestro, Fiduciario y/o Representante Común,
4. En relación con los Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existieron procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte.

### **EVENTOS RELEVANTES DEL FIDUCIARIO EMISOR**

Durante el año que se está reportando y a la fecha del presente reporte anual el Fiduciario Emisor no realizó publicación de eventos relevantes.

Para más información favor de referirse a la publicación realizada por la calificadora en la página de internet de la BIVA <https://www.biva.mx/>

---

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

---

A efecto de cubrir cualquier diferencia entre los rendimientos generados por los Créditos Transmitidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y los devengados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes, el Fiduciario, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, podrá celebrar contratos de

operaciones financieras derivadas o cobertura o ser designado como beneficiario preferente o le sean cedidos los derechos de dichos contratos.

Con base a lo anterior, con fecha 11 de agosto de 2022, la Exitus Credit, en su carácter de cedente y el Fiduciario, en su carácter de cesionario, con la comparecencia de BBVA México S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA México”), celebraron un convenio de cesión de derechos de la operación celebrada y confirmada al amparo del contrato marco para operaciones financiera derivadas de fecha 20 de octubre de 2016, celebrada en Exitus Credit como Parte A y BBVA México como Parte B, con una duración aproximada de 5 años, con fecha de inicio 14 de agosto de 2022 y fecha de vencimiento 15 de julio de 2027.

Estas operaciones tienen por objeto mitigar el efecto que una variación en la tasa de interés podría suponer sobre la deuda contratada. La tasa es revisada en forma mensual.

---

## [425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera por el año terminado al 31 diciembre de 2023 incluida en este reporte anual debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen en la sección “*Anexos*” del presente reporte anual.

Los estados financieros y sus notas se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad International Accounting Standards Board, “IASB” por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a la Circular Única. Asimismo, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, tales como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la estructura de la transacción o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

### Balance y resultados del fideicomiso

**Estado de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(cifras expresadas en miles de pesos)**

	2023	2022
<b>Activo</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo restringidos	\$ 7,553	\$ 5,280
<b>Total del activo corriente</b>	<b>7,553</b>	<b>5,280</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Derechos de cobro	263,178	262,408
Instrumentos financieros derivados	1,397	2,753
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>264,575</b>	<b>265,161</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 272,128</b>	<b>\$ 270,441</b>

**Pasivo y patrimonio**  
**Pasivo a corto plazo:**

Intereses devengados por pagar	\$ 1,670	\$ 1,678
Cuentas por pagar a los fideicomitentes	8,950	8,033
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>10,620</b>	<b>9,711</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Porción a largo plazo del pasivo bursátil	261,508	260,730
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>261,508</b>	<b>260,730</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio	-	-
Resultado integral del periodo	-	-
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$ 272,128</b>	<b>\$ 270,441</b>

**Estado de Resultados Integral**  
**Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**  
**y por el periodo comprendido**  
**del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022**  
**(cifras expresadas en miles de pesos)**

	Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023	Del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022
<b>Gastos por intereses:</b>		
Intereses pagados a inversionistas	(34,763)	\$ (12,377)
Intereses devengados por pagar a inversionistas	(1,670)	(1,678)
	<b>(36,433)</b>	<b>(14,055)</b>
<b>Gastos de operación:</b>		
Amortización de gastos emisión	(778)	(1,057)
Comisiones y gastos de administración	(94)	-
	<b>(872)</b>	<b>(1,057)</b>
Otros productos financieros, neto	<b>621</b>	-
<b>Resultado antes de reembolso de gastos por los fideicomitentes</b>	<b>(36,684)</b>	<b>(15,112)</b>
Ingresos por reembolso de gastos por los fideicomitentes	<b>36,684</b>	<b>15,112</b>
<b>Resultado integral</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

## Origen y aplicación de recursos

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**  
**y por el periodo comprendido**  
**del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022**  
**(cifras expresadas en miles de pesos)**

	Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023	Del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado integral	\$ -	-
<b>Cambios por actividades de operación</b>		
Derechos de cobro	(770)	(262,408)
Instrumentos derivados	1,356	(2,753)
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>586</b>	<b>(265,161)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, neto de pago de gastos de emisión	778	260,730
Intereses devengados por pagar	(8)	1,678
Cuentas por pagar a los Fideicomitentes	917	8,033
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento</b>	<b>1,687</b>	<b>270,441</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>2,273</b>	<b>5,280</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5,280	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>7,553</b>	<b>\$ 5,280</b>

## Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

A continuación, se muestran los movimientos registrados en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso registrados durante el ejercicio que se está reportando:

Resumen 2023	Cuenta General	Reserva de Gastos de Mantenimiento	Reserva de Intereses	Reserva de Pagos	Reserva para Nuevos Créditos	Fondo General	Total
	01198551633	01198551884	01198551594	01198551606	01198551615	01198551624	
Saldo inicial Bancos e Inversiones al 01/01/2023	1,712,609	732,102	2,631,731	12,607	10,000	9,996	5,109,044

<b>Ingresos:</b>							
Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios F/5397	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por cobranza de cartera cedida al Fideicomiso	380,624,010	-	-	-	-	-	380,624,010
Aportación Fideicomitente	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia a favor del contrato de cobertura	-	-	-	-	-	-	-
Rendimientos por inversiones	407,430	70,315	151,497	4,177	-	2,832	636,252
Traspaso de otras cuentas del Fideicomiso	-	2,555,097	1,042,829	36,435,626	-	307,786,782	347,820,335
Compensación	1,859	-	-	-	-	13,139,373	13,141,233
Devolución pago erróneo	-	33,667	-	-	-	-	33,667
<b>Total Ingresos</b>	<b>381,033,299</b>	<b>2,659,080</b>	<b>1,194,327</b>	<b>36,439,804</b>	<b>-</b>	<b>320,928,986</b>	<b>742,255,496</b>

<b>Egresos:</b>							
Devolución de IVA	33,060,710	-	-	-	-	-	33,060,710
Fondos para el Fideicomitente Colocación	-	-	-	-	-	-	-
Fondos para el Fideicomitente Revolvencia	-	-	-	-	-	73,343,830	73,343,830
Fondos para Cesión	-	-	-	-	-	234,445,564	234,445,564
Deuda Existente F/4018 (Amortización Parcial del Crédito)	-	-	-	-	-	-	-
Pago de intereses del período	-	-	-	36,441,675	-	-	36,441,675
Traspasos a otras cuentas del Fideicomiso	347,050,439	-	769,896	-	-	-	347,820,335
Honorarios pagados	-	1,264,550	-	-	-	-	1,264,550

Comisiones e IVA	139	128	-	70	-	156	492
ISR Retenido	8,572	1,475	3,183	88	-	60	13,377
Pago de Impuestos Federales	-	246,112	-	-	-	-	246,112
Anulación por Compensación	1,859	-	-	-	-	13,139,373	13,141,233
Pago Erroneo	-	33,667	-	-	-	-	33,667
<b>Total Egresos</b>	<b>380,121,719</b>	<b>1,545,932</b>	<b>773,079</b>	<b>36,441,832</b>	<b>-</b>	<b>320,928,983</b>	<b>739,811,545</b>
<b>Saldo Bancos e Inversiones al 31/12/2023</b>	<b>2,624,189</b>	<b>1,845,249</b>	<b>3,052,979</b>	<b>10,579</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>	<b>7,552,995</b>

## Índices y razones financieras

A continuación, se muestra el nivel de Aforo en la fecha de cierre de cada uno de los meses del ejercicio que se está reportando:

Mes	Nivel de Aforo
Enero	1.2394
Febrero	1.2394
Marzo	1.2401
Abril	1.2437
Mayo	1.2423
Junio	1.2421
Julio	1.2393
Agosto	1.2448
Septiembre	1.2436
Octubre	1.2424
Noviembre	1.2442
Diciembre	1.2452

## [427000-NBIS1] Administración

### Audidores externos de la administración:

---

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por RSM México Bogarín, S.C., auditores independientes, quienes emitieron su opinión sin salvedades y los cuales se incluyen en la sección “*Anexos*” del presente reporte anual.

En cumplimiento de la Circular Única de Auditores Externos, RSM México Bogarín, S.C., el socio y el equipo responsable de la auditoría, cuentan con experiencia profesional requerida en materia financiera, además de que cumple con los requisitos de independencia estipulados en dicha disposición.

---

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

---

Además de los Fideicomisos y los Documentos de la Operación, los cuales han sido y serán celebrados, según corresponda, en condiciones de mercado, el Fiduciario (actuando con tal carácter) no ha celebrado otros convenios o contratos con los Fideicomitentes que pudieran ser relevantes para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver puede prestarle servicios financieros u otros servicios a Exitus y Crediconfia y a sus respectivas Afiliadas en el curso ordinario de su negocio.

Por su parte, el Administrador Maestro de la operación será Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., quien es una empresa independiente del Fiduciario, de los Fideicomitentes y de los Administradores Primarios. Asimismo, a esta fecha, no existen relaciones jurídicas, comerciales o corporativas entre Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. y los Fideicomitentes, por lo que consideramos que no existe ningún conflicto de interés.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., Exitus Credit, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R., esperan que todos los empleados divulguen de inmediato cualquier situación en la cual ellos estén o podrían estar involucrados y que podría resultar en un conflicto de interés real o potencial.

---

## **Asambleas de tenedores, en su caso**

---

Durante el ejercicio que se está reportando no se celebraron Asambleas de Tenedores

---



## [432000-NBIS1] Anexos

**Estados Financieros (Dictaminados):**



---

**Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, 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, entre otros, o cualquier deudor relevante:**

---





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

Los suscritos manifiestan 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 la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, 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.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5397 (ECREDCB 22).



---

Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



---

María Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5397 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra ECREDCB 22.

“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 bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada 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.”

**Atentamente**

Tecnología en Cuentas por Cobrar S.A.P.I. de C.V., como Administrador Maestro de los Derechos Fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 5397 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario



---

**Marvin A. Palavicini Aree**  
Director General



---

**Eduardo Etchegaray Cerón**  
Director de Finanzas y Comercial

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5397 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra ECREDCB 22

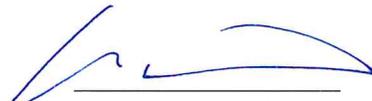
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, 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.

**Atentamente**

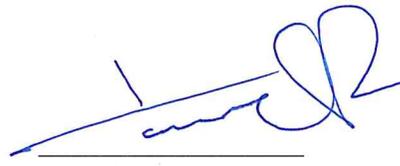
Exitus Credit, S.A.P.I de C.V., SOFOM, E.N.R. y Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I.  
de C.V., SOFOM, E.N.R.



Elías Rahmane Sacal  
Director General



René Moreno Lehmann  
Director de Finanzas



Ignacio Ortiz Ramírez  
Director Jurídico

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5397 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra ECREDCB 22.

## **Declaración del Auditor Externo**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 (el Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Fiduciario) al 31 de diciembre de 2023, que se incorporan por referencia como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2024.

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 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 contenida en el Reporte Anual que no provenga de los Estados Financieros por él dictaminados.

**Atentamente,**



**C.P.C. Jorge Antonio Durán González**  
**Auditor Externo Independiente**  
**Representante Legal de**  
**RSM México Bogarín, S.C.**

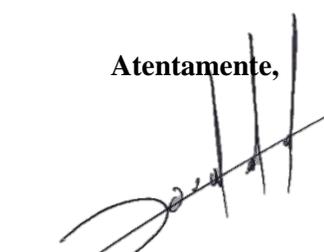
## **Declaración del Auditor Externo**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 (el Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Fiduciario) al 31 de diciembre de 2023, que se incorporan por referencia como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2024.

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 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 contenida en el Reporte Anual que no provenga de los Estados Financieros por él dictaminados.

**Atentamente,**



**C.P.C. Jorge Antonio Durán González**  
**Auditor Externo Independiente**  
**Representante Legal de**  
**RSM México Bogarín, S.C.**

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 la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2023, 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 con clave de pizarra:

ECREDCB 22, F/5397



---

**Jesús Abraham Cantú Orozco**  
Apoderado

---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, COMO  
FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO  
IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS  
BURSÁTILES FIDUCIARIOS No. 5397

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
Con Informe de los Auditores Independientes

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS No. 5397

CONTENIDO

---

*Página (s)*

<i>Informe de los auditores independientes</i>	<i>1-4</i>
<u><i>ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS:</i></u>	
<i>Estado de situación financiera</i>	<i>5</i>
<i>Estado de resultado integral</i>	<i>6</i>
<i>Estado de cambios en el patrimonio</i>	<i>7</i>
<i>Estado de flujos de efectivo</i>	<i>8</i>
<i>Notas a los estados financieros</i>	<i>9-20</i>

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver como Fiduciario del  
Contrato de Fideicomiso Irrevocable de  
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 (el “Fideicomiso”) que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como su resultado integral y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### 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 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 nuestras auditorías de los estados financieros en México por el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

### **Asuntos clave de la auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual.

Hemos determinado que no existen asuntos clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### **Otra información**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual que estipulan las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, emitidas por 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 Banco Actinver, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 (el “Fiduciario”), así como a Exitus Credit, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y a Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (los “Fideicomitentes” y, en lo sucesivo, “la Administración”) y a emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el mismo.

### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo 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 el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Fiduciario y el Fideicomitente son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades del auditor sobre 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 escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos 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 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 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 al Fiduciario y al Fideicomitente, 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 al Fiduciario y al Fideicomitente, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con el Fiduciario y el Fideicomitente, 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 responsable de la auditoría de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 al 31 de diciembre de 2023, es quien suscribe este informe.

**RSM México Bogarín, S.C.**

**C.P.C. Jorge Antonio Durán González**  
**Ciudad de México, 29 de abril de 2024.**

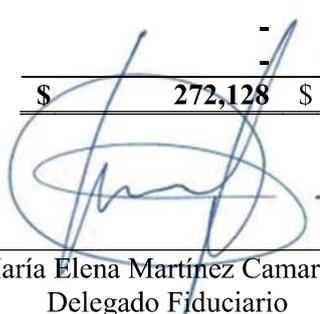
THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

**BANCO ACTINVER, S.A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO ACTINVER  
COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE  
EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NÚMERO 5397**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022  
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)  
(NOTAS 1, 2 Y 3)**

	Nota	2023	2022
<b>Activo</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo restringidos	4	\$ 7,553	\$ 5,280
<b>Total del activo corriente</b>		<b>7,553</b>	<b>5,280</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Derechos de cobro	5	263,178	262,408
Instrumentos financieros derivados	7c	1,397	2,753
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>264,575</b>	<b>265,161</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 272,128</b>	<b>\$ 270,441</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Intereses devengados por pagar	6a	\$ 1,670	\$ 1,678
Cuentas por pagar a los fideicomitentes	3d	8,950	8,033
<b>Total pasivo a corto plazo</b>		<b>10,620</b>	<b>9,711</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Porción a largo plazo del pasivo bursátil	6a	261,508	260,730
<b>Total pasivo a largo plazo</b>		<b>261,508</b>	<b>260,730</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio		-	-
Resultado integral del periodo		-	-
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 272,128</b>	<b>\$ 270,441</b>

  
\_\_\_\_\_  
Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario

  
\_\_\_\_\_  
María Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

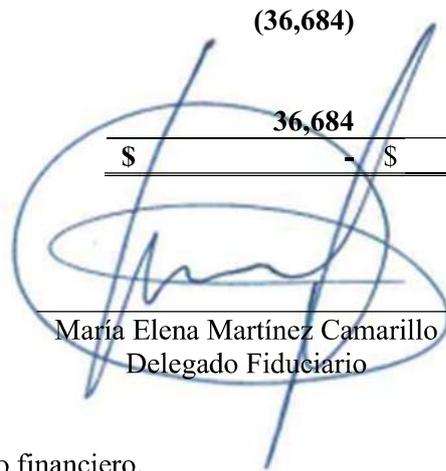
Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

**BANCO ACTINVER, S.A.,**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,**  
**GRUPO FINANCIERO ACTINVER**  
**COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE**  
**EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NÚMERO 5397**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**Y POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**DEL 11 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(CIFRAS EN MILES DE PESOS)**  
**(NOTAS 1, 2 Y 3)**

	Nota	Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023	Del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022
<b>Gastos por intereses:</b>			
Intereses pagados a inversionistas	6b	(34,763) \$	(12,377)
Intereses devengados por pagar a inversionistas	6a	(1,670)	(1,678)
		<u>(36,433)</u>	<u>(14,055)</u>
<b>Gastos de operación:</b>			
Amortización de gastos emisión	6a	(778)	(1,057)
Comisiones y gastos de administración		(94)	-
		<u>(872)</u>	<u>(1,057)</u>
Otros productos financieros, neto		<u>621</u>	<u>-</u>
<b>Resultado antes de reembolso de gastos por los fideicomitentes</b>		<b>(36,684)</b>	<b>(15,112)</b>
Ingresos por reembolso de gastos por los fideicomitentes		<b>36,684</b>	15,112
<b>Resultado integral</b>		<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

  
 Jorge Luis Muro Sosa  
 Delegado Fiduciario

  
 María Elena Martínez Camarillo  
 Delegado Fiduciario

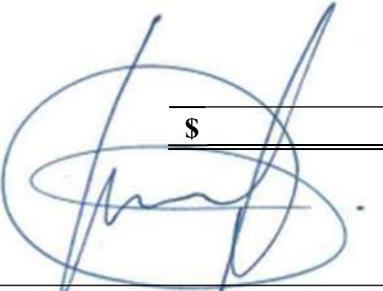
Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

**BANCO ACTINVER, S.A.,**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,**  
**GRUPO FINANCIERO ACTINVER**  
**COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE**  
**EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NÚMERO 5397**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**Y POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**DEL 11 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(CIFRAS EN MILES DE PESOS)**  
**(NOTAS 1, 2 Y 3)**

Aportación inicial de los derechos de cobro	\$	-
Reembolso a los Fideicomitentes del efectivo obtenido en la bursatilización		-
Resultado integral del periodo		-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		
Resultado integral del periodo		
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>

 _____ Jorge Luis Muro Sosa Delegado Fiduciario	 _____ María Elena Martínez Camarillo Delegado Fiduciario
---	---

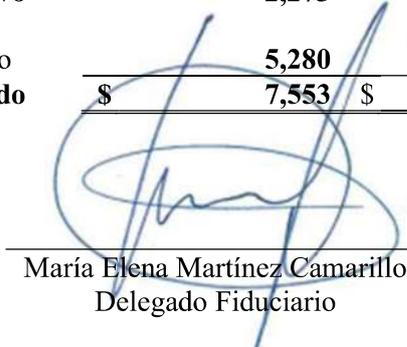
Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

**BANCO ACTINVER, S.A.,**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,**  
**GRUPO FINANCIERO ACTINVER**  
**COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE**  
**EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NÚMERO 5397**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**Y POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**DEL 11 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(CIFRAS EN MILES DE PESOS)**  
**(NOTAS 1, 2 Y 3)**

	<b>Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022</b>
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado integral	\$ -	-
<b>Cambios por actividades de operación</b>		
Derechos de cobro	(770)	(262,408)
Instrumentos derivados	1,356	(2,753)
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>586</b>	<b>(265,161)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, neto de pago de gastos de emisión	778	260,730
Intereses devengados por pagar	(8)	1,678
Cuentas por pagar a los Fideicomitentes	917	8,033
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento</b>	<b>1,687</b>	<b>270,441</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>2,273</b>	<b>5,280</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5,280	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 7,553</b>	<b>\$ 5,280</b>

  
 Jorge Luis Muro Sosa  
 Delegado Fiduciario

  
 María Elena Martínez Camarillo  
 Delegado Fiduciario

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

**BANCO ACTINVER, S.A.,**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,**  
**GRUPO FINANCIERO ACTINVER**  
**COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE**  
**DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NÚMERO 5397**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

**(CIFRAS EN MILES DE PESOS, EXCEPTO CUANDO**  
**SE INDIQUE OTRA DENOMINACIÓN)**

**NOTA 1.- CONSTITUCION Y EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS,**  
**ACTIVIDAD Y FINES DEL FIDEICOMISO Y AUTORIZACIÓN DE EMISIÓN DE ESTADOS**  
**FINANCIEROS**

**a) Constitución y emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios**

El 11 de julio de 2022, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, No. 5397 (el “Fideicomiso”), con clave de pizarra ECREDCB 22, respecto al Programa para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios que integran la emisión ECREDCB22 hasta por un monto total autorizado del Programa de \$2,000,000, con fecha de emisión 15 de julio de 2022 mediante una única serie de certificados bursátiles fiduciarios, emitiéndose 2,700,000 certificados bursátiles fiduciarios con valor nominal de \$100 Pesos cada uno entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario (el “Fiduciario” o “Actinver”), Exitus Credit, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“Exitus”) y Desarrolladora e Impulsora de Negocios, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“CrediConfía” y conjuntamente con Exitus, los “Fideicomitentes” o los “Fideicomisarios en Segundo Lugar”), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el “Representante Común”).

El Programa tendrá una vigencia de 5 años equivalentes a 1,826 días con fecha de vencimiento de los certificados el 15 de julio de 2027, mediante el cual serán aportados de tiempo en tiempo, entre otros ciertos créditos de Exitus y CrediConfía que son créditos elegibles. Un título único se emitió para depósito en administración en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios del Fiduciario Emisor inscrito previamente en el RNV de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante oficio No. 153/3050/2022 de fecha 13 julio 2022, por un monto de hasta \$ 2,000,000.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán a su valor nominal o valor nominal ajustado mediante un solo pago en moneda nacional en la fecha de su vencimiento contra entrega del título o las constancias que a efecto entregue el Indeval.

**b) Actividad y fines del Fideicomiso**

Los Fideicomitentes destinan irrevocablemente el Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Fiduciario, a la realización de los fines establecidos a continuación y encomienda al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento.

Los principales fines del Fideicomiso son que el Fiduciario:

- (i) Adquiera, conserve y administre los créditos que formen parte del Fideicomiso,
- (ii) Lleve a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa,
- (iii) Lleve a cabo la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el público inversionista.
- (iv) Celebre contratos de factoraje para que el Fiduciario adquiera de los Fideicomitentes los créditos transmitidos (o indistintamente y para efectos de este informe, derechos de cobro)
- (v) Celebre el contrato de Administración con el Administrador Maestro y
- (vi) Aplique los recursos de las Emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo señalado en el Contrato de Fideicomiso,
- (vii) Constituya y mantenga las Cuentas del Fideicomiso y los Fondos del Fideicomiso,
- (viii) Realice los pagos de principal e intereses que correspondan a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. y
- (ix) Que, de conformidad con los términos de la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única, el Reglamento Interior de la Bolsa Institucional de Valores y demás disposiciones aplicables, lleve a cabo todas las acciones y celebre y entregue todos los documentos, solicitudes, reportes y notificaciones necesarias o recomendables para registrar el Programa y los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y obtener la autorización para ofrecerlos públicamente.
- (x) Conserve y administre los cobros provenientes de los créditos transmitidos
- (xi) De conformidad con las instrucciones de los Fideicomitentes celebre los contratos que sean necesarios con cualquier institución.
- (xii) Con el apoyo del Administrador Maestro elaborar y entregar oportunamente a la CNBV, a la Bolsa, al comité técnico, a los Fideicomitentes y a las agencias calificadoras los reportes del Fiduciario con la periodicidad en los términos establecidos en el Fideicomiso
- (xiii) Otorgar a los Administradores Primarios los poderes que sean necesarios para el desempeño de sus funciones

*Contrato de Factoraje:* El Fiduciario celebrará Contrato de Factoraje a más tardar el día hábil inmediato anterior a cada fecha de Emisión y durante el periodo de revolvencia los Fideicomitentes transmitirán al Fiduciario créditos y sus accesorios y el Fiduciario entregará a los Fideicomitentes la contraprestación que corresponda y que sea instruida por el Administrador Maestro.

Los Acreditados deberán realizar el pago de los créditos transmitidos a las cuentas del Fideicomiso Maestro Exitus o del Fideicomiso Maestro CrediConfía.

*Cobranza de los créditos:* La transmisión de los créditos por parte de los Fideicomitentes conforme al contrato de factoraje, se hará sin recurso contra los Fideicomitentes con todo cuanto corresponda a los mismos, incluyendo accesorios.

De conformidad con el artículo 422 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC), los Fideicomitentes garantizarán la existencia y legitimidad de los créditos transmitidos,

### **c) Autorización de emisión de estados financieros**

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada por Jorge Luis Muro Sosa y María Elena Martínez Camarillo, Delegados Fiduciarios, el 29 de abril de 2024, consecuentemente, dichos estados consideran los hechos o eventos ocurridos hasta esa fecha.

## **NOTA 2.- BASES DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **a) Declaración de cumplimiento**

A partir de su fecha de constitución (11 de julio de 2022), la Administración del Fideicomiso adoptó como marco contable para la preparación de sus estados financieros las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Conforme lo requiere la NIIF 1, en la preparación de los estados financieros, se han evaluado los métodos de aplicación contable y de valuación en los estados financieros para para cumplir con NIIF mediante la aplicación de todas las normas e interpretaciones vigentes al 31 de diciembre de 2023. Dada la naturaleza y valuación utilizada en las cuentas del Fideicomiso no fue necesario reflejar ajustes derivados de la adopción de NIIF; por lo tanto, los estados financieros adjuntos cumplen con las NIIF que se mencionan en los párrafos siguientes y en la Nota 3.

Los estados financieros adjuntos han sido específicamente preparados para su presentación a los Fideicomisarios del Fideicomiso y para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeto el Fideicomiso como una entidad jurídica independiente.

### **b) Bases de presentación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NIIF, emitidas por el IASB y IFRS, Asimismo, han sido preparados bajo la presunción de que el Fideicomiso opera sobre una base de negocio en marcha.

### **c) Moneda funcional y de reporte**

Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 incluyen saldos y transacciones expresados en pesos mexicanos. El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso.

### **d) Estado de flujos de efectivo**

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

### **e) Estimaciones y supuestos contables significativos**

La preparación de estos estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que la estimación es revisada y cualquier periodo futuro afectado.

#### **Supuestos e incertidumbres en las estimaciones**

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el siguiente año se incluyen en la Nota 7d.

### Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo financiero, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- 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).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

### **NOTA 3.- RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRAS REVELACIONES**

Las políticas contables significativas consideradas por el Fideicomiso en la preparación de sus estados financieros se describen a continuación:

#### **a) Efectivo y equivalentes del efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo.

El Fideicomiso cuenta con diversas reservas de efectivo, las cuales han sido constituidas de conformidad con el contrato de Fideicomiso, mismas que tienen como propósito garantizar el cumplimiento de los fines del Fideicomiso:

- Cuenta general
- Reserva de Gastos de Mantenimiento
- Reserva de Intereses
- Reserva de Pagos
- Reserva para Nuevos Créditos
- Fondo General
- Fondo de Reserva Contingente

## b) Activos financieros

Dependiendo de su clasificación, los activos financieros se miden a valor razonable o a costo amortizado, como se describe a continuación:

- **Valor razonable:** es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La mejor evidencia del valor razonable es el precio en un mercado activo. Un mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de cara a fijar precios sobre una base de negocio en marcha.
- **Costo amortizado:** es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, para activos financieros, ajustado por cualquier deterioro.

*Método de interés efectivo* es el método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo o pasivo financiero y para la distribución y reconocimiento de los ingresos por intereses o gastos por intereses en el resultado del periodo a lo largo de la vida del activo o pasivo financiero, conforme se devengan.

Tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo o pasivo financiero con respecto al valor en libros bruto de un activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo esperados teniendo en cuenta todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, pagos anticipados, duración, opciones de compra y similares), pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias esperadas. El cálculo incluirá todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento.

### - Clasificación

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de los activos financieros.

El modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

#### *Derechos de cobro*

Los derechos de cobro se valúan a costo amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva aplicada a los pasivos bursátiles, debido a que, derivado del análisis efectuado por la administración del Fideicomiso, se concluyó que no existe una transferencia sustancial de riesgos y beneficios de los activos cedidos.

#### *- Deterioro de activos financieros*

Para los activos financieros valuados a costo amortizado, el Fideicomiso primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro en el valor de los activos financieros que sean individualmente significativos. Si existe evidencia objetiva de que hay una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas crediticias futuras esperadas que aún no se hayan incurrido).

El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga intereses a tasa variable, la tasa de descuento utilizada para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual. Para ello, el administrador calcula de manera diaria el aforo de la emisión, esta información es calculada y validada a su vez por el administrador maestro y se incluye en los reportes diarios y mensuales, conforme al título del Fideicomiso.

El valor en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultado integral. Los intereses ganados se siguen devengando sobre la base del valor en libros ajustado por el deterioro, utilizando la tasa de interés efectiva determinada para descontar los flujos de efectivo futuros con la cual se determinó la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la administración del Fideicomiso no ha identificado evidencia objetiva de deterioro respecto al préstamo con colateral, por lo cual, no se han constituido estimaciones por concepto de deterioro.

#### **c) Pasivo bursátil**

El Fideicomiso reconoce los Certificados Bursátiles Fiduciarios como un pasivo financiero, debido a las características del contrato, toda vez que el Fideicomiso tiene la obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para el pago de principal e intereses asociados a dichos certificados.

El pasivo bursátil se reconoce inicialmente a valor razonable, considerando, los costos de transacción asociados a la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Después del reconocimiento inicial, el pasivo bursátil se valúa a costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo. La amortización del interés efectivo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultado integral en el rubro Gastos por intereses, conforme se devenga.

#### *- Baja de pasivos financieros*

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato ha sido pagada o cancelada, o ha expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal cambio o modificaciones se trata como una baja del pasivo original, reconociendo un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores en libros respectivos se reconocen en el estado de resultado integral.

#### **d) Cuentas por pagar a los fideicomitentes**

Las cuentas por pagar, inicialmente se reconocen a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva. Se clasifican como pasivo a corto plazo si los pagos tienen un vencimiento inferior a un año y a largo plazo si los pagos fueron con vencimiento superior a un año.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar se relacionan con los flujos de efectivo que se tendrán que regresar al Fideicomitente, los cuales se tienen estipulados en los fondos de reserva, y que a esas fechas ascienden a \$8,950 y \$8,033, respectivamente.

**e) Aforo**

Significa el cociente de (a) la suma de (i) el efectivo depositado en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso, sin contar la cobranza pendiente de aplicación, más (ii) el Saldo Insoluto del Principal de los Créditos Elegibles, menos (iii) la Parte de Intereses de la Reserva de Pagos, de acuerdo con la Cláusula 7.5 del Contrato de Fideicomiso, menos (iv) el Saldo Insoluto de Principal de los Créditos en Incumplimiento, entre (b) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**f) Reconocimiento de gastos por intereses**

Los gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado integral por todos los intereses devengados de los pasivos financieros, utilizando el método de interés efectivo y se presentan en el rubro Gastos por intereses.

**g) Gastos de operación**

Los gastos de operación se reconocen en resultados conforme se incurren, independientemente de la fecha de su exigibilidad. Los honorarios de auditoría y de carácter legal, así como la amortización de los gastos de emisión, se presentan dentro del rubro Gastos de operación.

**NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO RESTRINGIDOS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo restringidos se encuentra garantizando las obligaciones contractuales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, respecto a los fondos que se indican a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cuenta general	\$ 2,655	\$ 1,916
Fondos:		
Reserva de intereses	3,053	2,632
Reserva de gastos	1,845	732
	<b>4,898</b>	<b>3,364</b>
	<b>\$ 7,553</b>	<b>\$ 5,280</b>

**NOTA 5.- DERECHOS DE COBRO**

Los derechos de cobro se encuentran integrados en su totalidad por créditos personales a jubilados y pensionados vía domiciliación electrónica con pago de intereses y amortizaciones de capital mensuales con vencimiento principalmente de 1 a 3 años.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de los derechos de cobro, valuados a costo amortizado, asciende a \$263,178 y \$262,408 respectivamente.

Derivado de la primera emisión en julio de 2022, fueron cedidos inicialmente al Fideicomiso derechos de cobro elegibles cuyo valor considerando el saldo insoluto de capital ascendía a \$329,849. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor de dichos derechos de cobro elegibles ascendió a \$331,036 y \$330,764 respectivamente.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022, la cobranza derivada de los derechos de cobro se recibe en su totalidad en el Fideicomiso Maestro. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la cobranza recibida por el Fideicomiso Maestro ascendió \$380,624, mientras que por el periodo comprendido del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$152,770, la cual ha sido traspasado a las Cuentas del Fideicomiso.

#### **NOTA 6.- PASIVO BURSÁTIL**

El pasivo bursátil está representado por los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos, valuado a costo amortizado mediante el método de interés efectivo. Dicho pasivo bursátil está garantizado por los derechos al cobro cedidos al Fideicomiso (Nota 5).

Los vencimientos del principal y la moneda utilizados para determinar el costo amortizado, son idénticos a las condiciones y características del pasivo bursátil.

##### **a) Integración**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo del pasivo bursátil se analiza como sigue:

<b>Pasivos financieros</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Certificados Bursátiles Fiduciarios:</b>		
<b>Porción a corto plazo:</b>		
Intereses devengados no pagados	\$ 1,670	\$ 1,678
<b>Porción a largo plazo:</b>		
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, neto de gastos de emisión <sup>(1)</sup>	<b>261,508</b>	260,730
	<b>\$ 263,178</b>	\$ 262,408

<sup>(1)</sup> A la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los gastos de emisión ascendieron a \$11,925.

##### **b) Gastos por intereses**

El pasivo bursátil devenga intereses a una tasa de interés variable igual a TIIE más 200 puntos base. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, se realizaron pagos de intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por \$34,763, mientras que por el periodo comprendido del 11 de julio al 31 de diciembre de 2022, los pagos de intereses realizados ascendieron a \$12,377.

##### **c) Valor razonable del pasivo bursátil**

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el valor razonable de los pasivos financieros representados por el pasivo bursátil asciende a \$270,027 y \$269,941, respectivamente, el cual se determina considerando el precio cotizado en el mercado para dichos instrumentos, proporcionado por un proveedor de precios y mismo que representa el 100.01% y 99.9% de su valor nominal, respectivamente (Nota 7d).

#### **NOTA 7.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **a) Objetivo**

El objetivo de la Administración de Riesgos del Fideicomiso es satisfacer las expectativas financieras mediante flujos de efectivo que aseguren y mejoren la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos y satisfacer cualquier futura obligación de deuda. El riesgo se podrá asumir solamente dentro del marco definido por las políticas, metodologías de identificación y medición de riesgos, los procedimientos de supervisión y la infraestructura formal que animan a una gestión de riesgos proactiva.

Los principales factores que contribuyen a la identificación del riesgo de liquidez se enlistan a continuación:

- *Activos limitados del Fideicomiso:* El patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los derechos al cobro cedidos, las sumas depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los productos de la inversión de dichas sumas y demás activos que forman el patrimonio del Fideicomiso. A este respecto, los pagos a cargo del Fideicomiso a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependen principalmente de las cantidades que se recauden por las sumas depositadas en las cuentas del Fideicomiso y sus productos financieros; lo anterior, es sin perjuicio de las indemnizaciones o cantidades que ingresarían al patrimonio en caso de presentarse algún evento extraordinario.

- *Obligaciones limitadas de los participantes en la emisión:* Ni los Fideicomitentes, ni el Fiduciario, ni el Representante Común están obligados a realizar pagos a los tenedores derivados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con excepción de los pagos que, conforme al Fideicomiso, corresponden al Fiduciario con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

- *Ausencia de mercado secundario para títulos:* Ni los Fideicomitentes, ni el Fiduciario, ni el Representante Común garantizan a los inversionistas que se desarrollará mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios por los que los inversionistas asumen el riesgo de que en un futuro no existan compradores para los mismos. Por lo anterior, los inversionistas deberán estar preparados para mantener los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta su vencimiento y toma los riesgos derivados de los mismos.

Si el Fideicomiso no recibe la cobranza de los derechos de crédito aportados sus resultados de operación se verían impactados, El Fiduciario monitorea continuamente el vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como las necesidades de efectivo para sus operaciones.

#### **b) Administración del riesgo de liquidez**

Al 31 de diciembre de 2023, la tabla de liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a largo plazo es como sigue:

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Total</b>
Certificados Bursátiles	\$ -	\$ 75,000	\$ 180,000	\$ 15,000	\$ 270,000
Intereses	36,602	34,594	15,099	171	86,466
<b>Total</b>	<b>\$ 36,602</b>	<b>\$ 109,594</b>	<b>\$ 195,099</b>	<b>\$ 15,171</b>	<b>\$ 356,466</b>

#### **c) Administración del riesgo de tasas de interés**

Para efectos de realizar una adecuada administración del riesgo de tasa de interés, el 5 de julio del 2022, Exitus y BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, celebraron la contratación de un instrumento financiero derivado (CAP de TIIE), con folio de operación CAP-6894-MX46437013/10354289, según la misma fue modificada mediante los números de confirmación CAP-6894-MX46437631/10354289 y CAP-6894-MX46902467/10354289, con la finalidad de cubrir el riesgo de fluctuaciones en tasa de interés de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, considerando un monto de referencia de \$350,000.

El 11 de agosto del 2022, se celebró un convenio de cesión de derechos entre Exitus y Actinver, en el cual Exitus cede de manera irrevocable al Fideicomiso, el derecho a recibir las cantidades netas (una vez realizada cualquier compensación que corresponda en términos del contrato marco) que, en su caso, pudieran resultar a favor de Exitus, en el entendido que todas las obligaciones derivadas de la confirmación continuarán a cargo de Exitus. Los derechos y obligaciones derivadas de este convenio no podrán cederse o transmitirse a tercera persona alguna.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor razonable de la opción CAP TIE corresponde a un activo, el cual asciende a \$1,397 y \$2,753, respectivamente, y que la administración del Fideicomiso reconoce como parte de las cuentas por pagar a los Fideicomitentes a esa fecha.

#### **d) Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado**

Excepto por lo que se menciona en los siguientes párrafos, la administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se aproxima a su valor razonable:

- **Derechos de cobro fideicomitados (Jerarquía de valor razonable):** El valor razonable de derechos de cobro fideicomitados se considera que es básicamente igual a su valor en libros dado que la aportación de éstos fue al final del año.
- **Certificados bursátiles fiduciarios (pasivo bursátil):** Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el valor razonable del pasivo bursátil asciende a \$270,027 y \$269,941, respectivamente (Nota 6c). Se considera este valor únicamente para efectos de revelación y comparación con el valor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a costo amortizado.
  - i. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios tienen una calificación crediticia en escala “mxAAA (sf)” por S&P Global y “HR AAA (E)” por HR Ratings, significa que esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda y mantiene el mínimo riesgo crediticio, es decir supone capacidad suficiente para cubrir los pagos establecidos.

No han ocurrido cambios en los niveles actuales y estimados de aforo que resulten insuficientes para hacer frente al pago de las obligaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al 31 de diciembre de 2023 ni a la fecha de emisión de estos estados financieros.

- ii. Las condiciones de mercado se han mantenido similares para transacciones de la misma naturaleza.

#### **NOTA 8.- EVENTOS DE CONTINGENCIAS**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios impondrán obligaciones de hacer y no hacer al Fiduciario y sus términos y condiciones estarán sujetos a los eventos de contingencia y a los eventos de amortización anticipada forzosa, de los cuales los más importantes se señalan a continuación:

##### *Eventos de Contingencia:*

- a) El retraso o incumplimiento por parte del Administrador Maestro en la entrega de reportes del Administrador Maestro si dicho incumplimiento no es subsanado al término de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha en que el Fiduciario notifique al Administrado Maestro, a los Fideicomitentes y al Representante Común respecto de dicha demora y,
- b) El incumplimiento por parte del Fiduciario de cualquiera de sus obligaciones de hacer o de no hacer según se establezca en los Documentos de la Operación.

Eventos de Amortización Anticipada Forzosa:

En el supuesto de que se presente cualquier evento de amortización anticipada forzosa el período de relevancia terminará y el Fiduciario deberá proceder a la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Serán Eventos de Amortización Anticipada Forzosa, entre algunos, los siguientes:

- a) Que cualquiera de las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por las Agencias Calificadoras se reduzca a nivel inferior a “mxAA-” o su equivalente y dicha degradación en la clasificación persista por un plazo superior a 6 (seis) semanas contadas a partir de la fecha de su publicación.
- b) En caso de que ocurra y persista algún Evento de Contingencia y el mismo no hubiere sido subsanado a más tardar el último Día Hábil del segundo Periodo de Intereses (según se señale en el Título) siguiente al Periodo de Intereses en que dicho Evento de Contingencia se hubiere presentado.
- c) En caso de que cualquiera de los Fideicomitentes (i) sea declarado en quiebra o concurso mercantil o (ii) condenado a realizar una cesión generalizada de sus bienes a favor de sus acreedores.
- d) En caso de que las declaraciones de cualquiera de los Fideicomitentes en cualquiera de los Documentos de la Operación hayan sido falsas o incorrectas en cualquier aspecto que tenga un Efecto Relevante Adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.

**NOTA 9.- REGIMEN FISCAL**

El Fideicomiso no realiza actividades empresariales y por lo tanto, no le es aplicable lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, debido a que la celebración del contrato de Fideicomiso no tiene por objeto ninguna de las actividades empresariales definidas en el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación y los Fideicomisarios designados no desarrollan actividades empresariales a través de dicho Fideicomiso.

**NOTA 10.- HECHOS POSTERIORES**

Durante los meses de enero, febrero y marzo de 2024, el Fideicomiso pagó intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a los cupones mensuales establecidos en el Título de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un total de \$9,218.

Durante enero y febrero de 2024, el Fideicomiso recibió cobranza de principal de los derechos de cobro fideicomitidos por un monto de \$11,344 y \$10,950, respectivamente.

**NOTA 11.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y MODIFICACIONES PARA EL EJERCICIO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Fideicomiso no ha aplicado o aplicó parcialmente, según le fueron aplicables, nuevas NIIF y sus modificaciones que fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2023, las cuales corresponden a las siguientes:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Modificaciones</b>
<b>No aplicables al Fideicomiso:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• NIIF 17, Contratos de seguros</li></ul>	<b>No aplicables al Fideicomiso:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• IAS 12, Impuestos a la utilidad</li></ul> <b>Aplicables al Fideicomiso:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• IAS 1, Presentación de estados financieros</li><li>• Documento Declaración de Práctica No. 2 de NIIF, Realización de juicios sobre materialidad</li><li>• IAS 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores</li></ul>

La Administración del Fideicomiso concluyó que no hubo impactos significativos en los estados financieros derivados de estas nuevas NIIF y sus modificaciones.

**NOTA 12.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y MODIFICACIONES PARA AÑOS SUBSECUENTES**

Al 31 de diciembre de 2023, se han promulgado las siguientes nuevas NIIF y sus modificaciones que pudieran tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Modificaciones</b>
<b>No aplicables al Fideicomiso:</b> Ninguna identificada	<b>No aplicables al Fideicomiso:</b> <i>Aplicable a partir del 1 de enero de 2024</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• NIIF 16, Arrendamientos</li><li>• IAS 7, Estado de flujos de efectivo</li><li>• NIIF 7, Instrumentos financieros: Revelaciones</li></ul> <i>Aplicable a partir del 1 de enero de 2025</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• IAS 21, Efectos de cambios en los tipos de cambio de moneda extranjera</li><li>• NIIF 1, Adopción por primera vez de NIIF</li></ul> <i>Sin fecha de entrada en vigor (adopción anticipada permitida)</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• IAS 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</li><li>• NIIF 10, Estados financieros consolidados</li></ul>
<b>Aplicables al Fideicomiso:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Normas Internacionales de Sostenibilidad y Clima (NIIF S1 y NIIF S2)</li></ul>	<b>Aplicables al Fideicomiso:</b> <i>Aplicable a partir del 1 de enero de 2024</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• IAS 1, Presentación de estados financieros</li></ul>

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso está en proceso de determinar los efectos derivados de la adopción de estas nuevas NIIF y sus modificaciones.

Estas notas son parte integrante de los estados financieros.



Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

## RSM México

### Oficina de la Dirección Ejecutiva

Bldv. Manuel Ávila Camacho No. 76, Planta Baja  
Col. Lomas de Chapultepec  
11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México  
T +52 55 5093 6200

    rsmglobalmx

**rsmmx.mx**

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM.

Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción. La red RSM es administrada por RSM International Limited, una compañía registrada en Inglaterra y Gales (compañía número 4040598) cuya oficina registrada es en el 50 Cannon Street, London, EC4N 6JJ. El logo y la marca RSM y otros derechos de propiedad intelectual utilizado por miembros de la red son propiedad de la Asociación Internacional de RSM, una asociación regida por el artículo 60 y siguientes del Código Civil de Suiza cuya sede se encuentra en Zug.

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn,  
Ciudad de México, México, 01020

**Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.**

Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201,  
Lomas de Chapultepec,  
Ciudad de México, México, 11000

*Ref.* FID 5397 (ECREDCB 22) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 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”.

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia 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” manifestamos:

I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas

en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5397 (ECREDCB 22).



---

Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



---

Maria Elena Martinez Camarillo  
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados  
Bursátiles Fiduciarios No. 5397**

**Declaratoria del Auditor Externo Independiente**

**Auditoría de Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2023**

Ciudad de México  
29 de abril de 2024

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Actinver División Fiduciaria Fiduciario del Fideicomiso Número 5397**

De conformidad con lo establecido en artículo 84 de la Circular Única de Emisoras (la CUE) y 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 (en adelante las Disposiciones o la CUAE), y en mi carácter de Auditor Externo Independiente y representante legal de RSM México Bogarín S.C., del **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 (el Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Fiduciario)**, por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2023, declaro bajo protesta de decir verdad las declaraciones que se describen a continuación, con la finalidad de que el Fideicomiso y su Comité Técnico den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE, respecto de verificar que el auditor externo independiente se apegue a la misma:

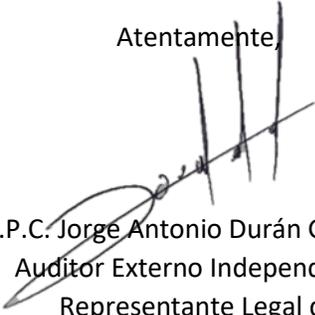
1. Cumpló con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE y que soy contador público con certificación vigente emitida el 08 de octubre de 2021, por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C con número 14066, así como que RSM México Bogarín, S.C. (el Despacho), contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa al que represento, cuenta con registro vigente número 8622, expedido el 31 de octubre de 2012, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAFF) de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).
2. Que desde la fecha en que presté los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplí con los requisitos conforme a los artículos 4 y 5 de la CUAE, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
3. Que el Despacho 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 de 12 de la CUAE.

Adicionalmente, proporcionaré a la Comisión la información que esta me requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Asimismo, el Despacho conservará la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contado a partir de la conclusión de la auditoría.

Señalo que el Auditor Externo Independiente, así como el Despacho, efectuamos la auditoría de los estados financieros básicos del Fideicomiso, por segundo año, a partir del ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2022.

Otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 incluya en el reporte anual el Informe de Auditoría Externa que al efecto emití.

Atentamente,



C.P.C. Jorge Antonio Durán González  
Auditor Externo Independiente  
Representante Legal de  
RSM México Bogarín, S.C.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción.

Ciudad de México a 29 de abril 2024

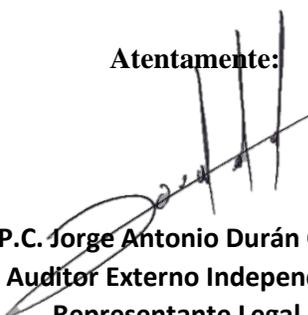
## A los Delegados Fiduciarios

**Presente,**

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación (“DOF”) del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las “Disposiciones”) y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la “Circular Única de Emisoras”), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los Estados Financieros Básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 (el Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Fiduciario), manifestamos lo siguiente:

- Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

**Atentamente:**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jorge Antonio Durán González", is written over the typed name and title.

**C.P.C. Jorge Antonio Durán González**  
**Auditor Externo Independiente**  
**Representante Legal de**  
**RSM México Bogarín, S.C.**

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Ciudad de México a 29 de abril 2024

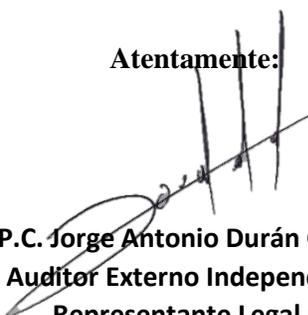
## A los Delegados Fiduciarios

**Presente,**

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación (“DOF”) del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las “Disposiciones”) y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la “Circular Única de Emisoras”), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los Estados Financieros Básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5397 (el Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Fiduciario), manifestamos lo siguiente:

- Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

**Atentamente:**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jorge Antonio Durán González", is written over a horizontal line.

**C.P.C. Jorge Antonio Durán González**  
**Auditor Externo Independiente**  
**Representante Legal de**  
**RSM México Bogarín, S.C.**

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

---

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, 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, entre otros, o cualquier deudor relevante

---

