

**PRINCIPAL RV II, S.A. DE C.V.,
FONDO DE INVERSIÓN DE RENTA VARIABLE
(GLREITS)**

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
con informe de los auditores independientes

**PRINCIPAL RV II, S.A. DE C.V.,
FONDO DE INVERSIÓN DE RENTA VARIABLE
(GLREITS)**

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

Estados de situación financiera
Estados de valuación de cartera de inversión
Estados de resultado integral
Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y al Consejo de Administración de
Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V.,
Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero y
a los accionistas de Principal RV II, S.A. de C.V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Principal RV II, S.A. de C.V., Fondo de Inversión de Renta Variable (en lo sucesivo, el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera y el estado de valuación de cartera de inversión al 31 de diciembre de 2025, y el estado de resultado integral correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos del Fondo han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco normativo contable aplicable a los Fondos de Inversión en México, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la CNBV).

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 Fondo de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA") según lo aplicable a los estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética relevantes que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de entidades de interés público en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, existen cuando dichos asuntos han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Hemos determinado que no existen asuntos clave de la auditoría que se deban de comunicar en nuestro informe.

2.

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

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco normativo contable aplicable a los Fondos de Inversión, emitido por la CNBV, 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 Fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- 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 Fondo 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 Fondo 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 cumple en todos los aspectos materiales, con el marco normativo contable indicado en el segundo párrafo de este informe.

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

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

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

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



C.P.C. José Luis Aceves Hernández

San Pedro Garza García, N.L.,
9 de marzo de 2026

**PRINCIPAL RV II, S.A. DE C.V.
FONDO DE INVERSIÓN DE RENTA VARIABLE
(GLREITS)**

Administrado por Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V.,
Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero
Calzada del Valle No. 112 Ote. Piso 2, Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66220

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos, excepto valores unitarios y precios por acción)

(Notas 1 y 2)

	2025	2024		2025	2024
Activo			Pasivo		
Inversiones en instrumentos financieros (Notas 5 y 6)			Otras cuentas por pagar		
Instrumentos financieros negociables	\$ 36,869	\$ 115,033	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 8b)	\$ 215	\$ 536
Deudores por reporto (Nota 7)	7,504	3,624	Pasivo por impuestos a la utilidad	2	7
Cuentas por cobrar			Total pasivo	217	543
Deudores por liquidación de operaciones	-	-	Capital contable (Nota 9)		
Deudores diversos	3,197	6,550	Capital contribuido		
Total activo	\$ 47,570	\$ 125,207	Capital social	45,382	106,383
			Prima en venta de acciones	(50,712)	(44,228)
				(5,330)	62,155
			Capital ganado		
			Resultados acumulados	62,509	36,294
			Resultado neto	(9,826)	26,215
				52,683	62,509
			Total capital contable	47,353	124,664
			Total pasivo y capital contable	\$ 47,570	\$ 125,207

	2025	2024
Cuentas de orden		
Capital social autorizado (Nota 9b)	\$ 20,000,251	\$ 20,000,251
Acciones emitidas (unidades) (Nota 9b)	200,002,508	200,002,508
Colaterales recibidos por la entidad (Nota 7)	\$ 7,503	\$ 3,623

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de \$45,382 y \$106,383, respectivamente.

Los presentes Estados de Situación Financiera se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad aplicables para fondos de inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley de Fondos de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las operaciones efectuadas por el fondo hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes Estados de Situación Financiera serán aprobados por el Consejo de Administración de Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V., Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

La Sociedad Valuadora de este Fondo de Inversión determinó el precio de las acciones representativas de su capital social con base en los precios actualizados de valuación de los activos que conforman su cartera de inversión, proporcionados por el proveedor de precios que le presta sus servicios, y determinó a las fechas de estos estados financieros el activo neto, fijándose el precio actualizado de valuación de las acciones que se muestran en la Nota 8b), cuyo valor nominal al 31 de diciembre de 2025 es de \$100.00 correspondientes a la serie A en \$106.902928; a la serie EC en \$95.190769; a la serie FA en \$95.499626 ; a la serie FB en \$93.715283 ; a la serie FC en \$90.165547; a la serie FFX en \$105.492731; a la serie XA en \$101.398178; a la serie XB en \$98.142500 y a la serie XC \$103.545000.



David Alfaro Rincón Gallardo
Contralor Normativo

www.principal.com.mx



Fátima Echeverría Flores
Director del Fondo de Inversión y por la
Operadora Administradora

www.cnbv.gob.mx

PRINCIPAL RV II, S.A. DE C.V.,
FONDO DE INVERSIÓN DE RENTA VARIABLE
(GLREITS)

Administrado por Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V.,
Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero
Calzada del Valle No. 112 Ote. Piso 2, Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66220

Estado de valuación de cartera de inversión

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en miles de pesos excepto, valores unitarios y precios de títulos)

(Notas 1, 2, 5 y 6)

2025													
%	Emisora	Serie	Tipo de valor	Tasa al valuar	Calificación o bursatilidad	Cantidad de títulos operados	Cantidad de títulos liquidados	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición	Valor razonable o contable unitario	Valor razonable o contable total	Días por vencer
	Instrumentos financieros negociables												
97%	Inversión en instrumentos financieros de capital												
	Certificados de fideicomisos de inversión en bienes raíces												
	AMH	*	1ASP			2,024	2,024		\$ 742.869471	\$ 1,504	\$ 578.056800	\$ 1,170	
	NHI	*	1ASP			348	348		1,437.761523	500	1,375.270960	479	
	RHP	*	1ASP			537	537		1,876.584916	1,008	1,703.916960	915	
	AVB	*	1ASP			250	250		4,008.570320	1,002	3,265.030480	816	
	CDP	*	1ASP			2,095	2,095		530.190000	1,111	500.622400	1,049	
	COLD	*	1ASP			3,183	3,183		347.080000	1,105	231.582880	737	
	CUZ	*	1ASP			1,887	1,887		535.812766	1,011	464.246240	876	
	DLR	*	1ASP			551	551		3,261.180000	1,797	2,786.017680	1,535	
	ELS	*	1ASP			797	797		1,259.144956	1,004	1,091.464880	870	
	EQIX	*	1ASP			149	149		16,719.047315	2,491	13,797.009280	2,056	
	EQR	*	1ASP			843	843		1,371.670000	1,156	1,135.224320	957	
	ESS	*	1ASP			180	180		5,504.000000	991	4,712.333440	848	
	EXR	*	1ASP			342	342		2,915.051053	997	2,345.001760	802	
	INVH	*	1ASP			3,803	3,803		642.655864	2,444	500.442320	1,903	
	KIM	*	1ASP			2,474	2,474		412.058080	1,019	365.022160	903	
	NNN	*	1ASP			1,245	1,245		806.368956	1,004	713.657040	888	
	PLD	*	1ASP			1,185	1,185		2,085.114532	2,471	2,298.901280	2,724	
	SBRA	*	1ASP			4,650	4,650		352.130000	1,637	341.071520	1,586	
	SPG	*	1ASP			509	509		3,130.840000	1,594	3,333.460880	1,697	
	VICI	*	1ASP			3,066	3,066		618.317436	1,896	506.384960	1,553	
	VTR	*	1ASP			1,506	1,506		1,256.481700	1,892	1,393.459040	2,099	
	WELL	*	1ASP			689	689		2,901.952482	1,999	3,342.464880	2,303	
	Total Certificados de fideicomisos de inversión en bienes raíces						32,313	32,313		31,633		28,766	
	Títulos referenciados a activos												
	BBRE	*	1ISP			4,860	4,860	10,250,000	1,868.206994	9,079	1,667.360720	8,103	
	Total Títulos referenciados a activos						37,173	37,173		40,712		36,869	
	Total inversión en instrumentos financieros de capital						37,173	37,173		40,712		36,869	
	Total Instrumentos financieros negociables						37,173	37,173		\$ 40,712		\$ 36,869	

PRINCIPAL RV II, S.A. DE C.V.,
FONDO DE INVERSIÓN DE RENTA VARIABLE
(GLREITS)

Administrado por Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V.,
Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero
Calzada del Valle No. 112 Ote. Piso 2, Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66220

Estado de valuación de cartera de inversión

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en miles de pesos excepto, valores unitarios y precios de títulos)

(Notas 1, 2, 5 y 6)

		2025											
%	Emisora	Serie	Tipo de valor	Tasa al valor	Calificación o bursatilidad	Cantidad de títulos operados	Cantidad de títulos liquidados	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición	Valor razonable o contable unitario	Valor razonable o contable total	Días por vencer
3%	Deudores por reporto CETES	270121	BI	7.3	AAA(mex)	811,512	811,512	14,669,690,000	9.242870	\$ 7,501	9.246618	\$ 7,504	
	Total deudores por reporto					<u>811,512</u>	<u>811,512</u>			<u>\$ 7,501</u>		<u>\$ 7,504</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

El presente Estado de Valuación de Cartera de Inversión, se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para fondos de inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en el artículo 76 de la Ley de Fondos de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las operaciones con activos objeto de inversión efectuadas por el Fondo hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente Estado de Valuación de Cartera de Inversión será aprobado por el Consejo de Administración de Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V., Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.



David Alfaro Rincón Gallardo
Contralor Normativo



Fátima Echaverría Flores
Director del Fondo de Inversión y por la
Operadora Administradora

www.principal.com.mx

www.cnbv.gob.mx

PRINCIPAL RV II, S.A. DE C.V.,
FONDO DE INVERSIÓN DE RENTA VARIABLE
(GLREITS)

Administrado por Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V.,
Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero
Calzada del Valle No. 112 Ote. Piso 2, Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66220

Estado de valuación de cartera de inversión

Al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de pesos excepto, valores unitarios y precios de títulos)

(Notas 1, 2, 5 y 6)

2024													
%	Emisora	Serie	Tipo de valor	Tasa al valuar	Calificación o bursatilidad	Cantidad de títulos operados	Cantidad de títulos liquidados	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición	Valor razonable o contable unitario	Valor razonable o contable total	Días por vencer
	Instrumentos financieros negociables												
97%	Inversión en instrumentos financieros de capital												
	Certificados de fideicomisos de inversión en bienes raíces												
	AMH	*	1ASP			4,680	4,680	- \$	634.560175	\$ 2,970	\$ 781.438118	\$ 3,657	
	NHI	*	1ASP			650	650	-	1,031.046600	670	1,447.184970	941	
	RHP	*	1ASP			1,000	1,000	-	1,760.200000	1,760	2,178.921786	2,179	
	VAC	*	1ASP			2,429	2,429	-	1,448.890033	3,519	1,875.284420	4,555	
	VNA	N	1ASP			5,300	5,300	-	527.787574	2,797	634.022803	3,360	
	3283	N	1ASP			70	70	-	32,547.727571	2,278	29,599.379435	2,072	
	823	N	1ASP			23,164	23,164	-	95.239885	2,206	88.309166	2,046	
	AMT	*	1ASP			801	801	-	3,662.749613	2,934	3,830.132689	3,068	
	AVB	*	1ASP			515	515	-	3,176.486835	1,636	4,593.611513	2,366	
	CARUN	N	1ASP			3,073	3,073	-	625.213381	1,921	619.080686	1,902	
	CDP	*	1ASP			4,000	4,000	-	456.170000	1,825	646.325755	2,585	
	CLNX	N	1ASP			3,071	3,071	-	668.012475	2,051	659.755652	2,026	
	COLD	*	1ASP			6,300	6,300	-	447.451489	2,819	446.894060	2,815	
	CUZ	*	1ASP			4,240	4,240	-	413.136712	1,752	639.852056	2,713	
	DLR	*	1ASP			1,170	1,170	-	2,283.365034	2,672	3,703.164657	4,333	
	ELS	*	1ASP			1,675	1,675	-	1,177.791964	1,973	1,390.801140	2,330	
	EQIX	*	1ASP			299	299	-	13,664.729967	4,086	19,690.277581	5,887	
	EQR	*	1ASP			2,000	2,000	-	1,228.130000	2,456	1,498.556904	2,997	
	ESS	*	1ASP			385	385	-	4,232.911273	1,630	5,960.814976	2,295	
	EXR	*	1ASP			624	624	-	2,720.254968	1,697	3,124.081840	1,949	
	HST	*	1ASP			9,446	9,446	-	330.339703	3,120	365.868408	3,456	
	INVH	*	1ASP			6,671	6,671	-	578.730727	3,861	667.626313	4,454	
	KIM	*	1ASP			5,050	5,050	-	355.166960	1,794	489.286347	2,471	
	LI	N	1ASP			3,869	3,869	-	470.304324	1,820	601.153954	2,326	
	MRL	N	1ASP			9,668	9,668	-	188.452200	1,822	219.702308	2,124	
	NNN	*	1ASP			2,450	2,450	-	765.610000	1,876	853.066465	2,090	
	PLD	*	1ASP			1,925	1,925	-	2,148.649081	4,136	2,207.322530	4,249	
	REG1	*	1ASP			1,647	1,647	-	1,099.392690	1,811	1,543.872797	2,543	
	SBRA	*	1ASP			10,800	10,800	-	242.113381	2,615	361.691828	3,906	
	SGRO	N	1ASP			10,259	10,259	-	191.554217	1,965	183.185049	1,879	
	SPG	*	1ASP			1,073	1,073	-	2,420.115834	2,597	3,596.244209	3,859	
	URW	N	1ASP			2,290	2,290	-	1,496.140000	3,426	1,572.514947	3,601	
	UTG	N	1ASP			20,008	20,008	-	223.671303	4,475	210.694156	4,216	
	VICI	*	1ASP			5,413	5,413	-	540.895210	2,928	609.989509	3,302	
	VTR	*	1ASP			3,000	3,000	-	879.200710	2,638	1,229.793981	3,689	
	WELL	*	1ASP			1,479	1,479	-	1,556.511447	2,302	2,631.871887	3,893	
	WIHL	N	1ASP			17,900	17,900	-	149.220000	2,671	197.850917	3,542	
	FIBRAPL	14	CF		Alta	57,974	57,974	1,605,627,494	75.218657	4,361	57.910000	3,357	
	Total Certificados de fideicomisos de inversión en bienes raíces					236,368	236,368			95,870		115,033	
	Total inversión en instrumentos financieros de capital					236,368	236,368			95,870		115,033	
	Total Instrumentos financieros negociables					236,368	236,368		\$	95,870	\$	115,033	

PRINCIPAL RV II, S.A. DE C.V.,
FONDO DE INVERSIÓN DE RENTA VARIABLE
(GLREITS)

Administrado por Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V.,
Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero
Calzada del Valle No. 112 Ote. Piso 2, Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66220

Estado de valuación de cartera de inversión

Al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de pesos excepto, valores unitarios y precios de títulos)

(Notas 1, 2, 5 y 6)

		2024											
%	Emisora	Serie	Tipo de valor	Tasa al valor	Calificación o bursatilidad	Cantidad de títulos operados	Cantidad de títulos liquidados	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición	Valor razonable o contable unitario	Valor razonable o contable total	Días por vencer
3%	Deudores por reporto BONOS	260903	M	10.26	AAA(mex)	36,946	36,946	3,035,038,000	\$ 98.033476	\$ 3,622	\$ 98.089355	\$ 3,624	
	Total deudores por reporto					<u>36,946</u>	<u>36,946</u>			<u>\$ 3,622</u>		<u>\$ 3,624</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

El presente Estado de Valuación de Cartera de Inversión, se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para fondos de inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en el artículo 76 de la Ley de Fondos de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las operaciones con activos objeto de inversión efectuadas por el Fondo hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente Estado de Valuación de Cartera de Inversión será aprobado por el Consejo de Administración de Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V., Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.



David Alfaro Rincón Gallardo
Contralor Normativo



Fátima Echaverría Flores
Director del Fondo de Inversión y por la
Operadora Administradora

www.principal.com.mx

www.cnbv.gob.mx

**PRINCIPAL RV II, S.A. DE C.V.
FONDO DE INVERSIÓN DE RENTA VARIABLE
(GLREITS)**

Administrado por Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V.,
Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero
Calzada del Valle No. 112 Ote. Piso 2, Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66220

Estados de resultado integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos)

(Notas 1 y 2)

	2025	2024
Resultado por valuación de instrumentos financieros a valor razonable	\$ (3,843)	\$ 19,164
Resultado por compraventa (Nota 12)	(6,636)	2,850
Ingresos por intereses (Nota 12)	4672	9,696
Total de resultados de la operación	(5,807)	31,710
Servicios administrativos y de distribución pagados a la sociedad operadora (Nota 8b)	51	135
Servicios administrativos y de distribución pagados a otras Entidades	505	449
Gastos por intereses	2,426	3,382
Gastos de administración y promoción	858	1,461
Otros gastos	179	68
Total de egresos de la operación	4,019	5,495
Resultado neto	\$ (9,826)	\$ 26,215

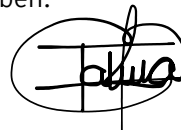
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes Estados de Resultado Integral se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para fondos de inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley de Fondos de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por el Fondo durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes Estados de Resultado Integral serán aprobados por el Consejo de Administración de Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V., Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.



David Alfaro Rincón Gallardo
Contralor Normativo



Fátima Echeverría Flores
Director del Fondo de Inversión y por la
Operadora Administradora

www.principal.com.mx

www.cnbv.gob.mx

**PRINCIPAL RV II, S.A. DE C.V.
FONDO DE INVERSIÓN DE RENTA VARIABLE
(GLREITS)**

**Administrado por Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V.,
Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero
Calzada del Valle No. 112 Ote. Piso 2, Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66220**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos, excepto valores unitarios y precios por acción)

1. Objeto, eventos relevantes y autorización de estados financieros

Objeto

Principal RV II, S.A. de C.V., Fondo de Inversión de Renta Variable (el Fondo), fue constituido el 20 de diciembre del 2017, inició operaciones con el público inversionista el 15 de marzo de 2018. Se clasifica como un fondo discrecional, en el que cualquier persona física o moral, mexicana o extranjera, puede participar como inversionista, de acuerdo con su prospecto de inversión al público inversionista autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). En dicho prospecto se divulgan las políticas de inversión, valuación y límites de recompra de acciones, así como el régimen de inversión a que se encuentra sujeto el Fondo. La duración del Fondo es indefinida.

Su objeto social es realizar operaciones en el mercado global de bienes raíces y de infraestructura, a través de acciones emitidas por entidades internacionales y/o nacionales que se encuentren relacionadas a bienes raíces y/o al sector inmobiliario inscritos en la sección de valores del Registro Nacional de Valores o listados en el Sistema Internacional de Cotizaciones (SIC), con recursos provenientes de la colocación de las acciones con clave de emisión GLREITS, representativas de su capital social. Las operaciones que realiza serán en todo momento de acuerdo al régimen de inversión establecido. En el desarrollo de sus actividades, el Fondo se apeg a las disposiciones establecidas por la Ley de Fondos de Inversión (LFI), la Ley del Mercado de Valores (LMV) y demás disposiciones de carácter general dictadas por la CNBV y el Banco de México (Banxico).

El objetivo principal del Fondo es invertir en acciones emitidas por entidades internacionales y/o nacionales que se encuentren relacionadas a bienes raíces y/o al sector inmobiliario.

El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

a) Eventos relevantes

A la fecha de este informe no existen eventos relevantes en el fondo.

2.

El Fondo no cuenta con personal propio, los servicios de proveeduría de precios durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 fueron proporcionados por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP). Los servicios de valuación de acciones propias son proporcionados por Operadora COVAF, S.A. de C.V., Sociedad Operadora Limitada de Fondos de Inversión (COVAF). Los servicios contables y de administración son proporcionados por Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V., Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero (la Operadora), de acuerdo con lo descrito en la Nota 8.

Autorización de estados financieros

La emisión de los estados financieros adjuntos y las notas correspondientes fueron autorizados por el Director Fátima Echeverría Flores, para su emisión el 9 de marzo de 2026, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración de la Operadora, órgano que tiene la facultad de modificarlos.

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2025, están sujetos a la revisión por parte de la Comisión, por lo que los mismos pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a) Elaboración de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están preparados de conformidad con los criterios de contabilidad para los Fondos de Inversión en México (Criterios Contables), establecidos por la Comisión, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o criterio contable específico. Los Criterios Contables antes mencionados están contenidos en las “Disposiciones de Carácter General aplicables a los Fondos de Inversión y a las personas que les prestan servicios” (las Disposiciones).

Los Criterios Contables señalan que a falta de criterio contable específico de la Comisión para los Fondos de Inversión, o en un contexto más amplio de las NIF, se aplicarán las bases de supletoriedad previstas en la NIF A-1 (capítulo 90), y solo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) a que se refiere la NIF A-1 (capítulo 90), no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por aplicar una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la mencionada NIF, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos (US GAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros del Fondo, de conformidad con las NIF, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos y las revelaciones correspondientes, y a la revelación de los pasivos contingentes. El Fondo basó sus estimaciones en la información disponible cuando se formularon los estados financieros. Las incertidumbres sobre tales juicios y estimaciones pueden suponer que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros se presentan en la moneda de informe (peso mexicano), que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros, las cifras cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de miles de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares o Dls., se trata de dólares de los Estados Unidos.

d) Reconocimiento de activos y pasivos por compra-venta de divisas e instrumentos financieros

Los estados financieros del Fondo reconocen los activos y pasivos provenientes de operaciones de compra-venta de divisas, inversiones en valores, reportos y préstamos de valores en la fecha en que la operación es concertada, independientemente de su fecha de liquidación.

e) Reconocimientos de los efectos de la inflación

Los estados financieros que se acompañan, se encuentran sobre la base de costo histórico, ya que al 31 de diciembre de 2007, fecha en que conforme a la NIF B-10, "Efectos de la inflación", se cambió a un entorno económico no inflacionario (inflación acumulada en los últimos tres ejercicios anuales menor al 26%) utilizando para tal efecto un factor de actualización derivado del valor de la Unidad de Inversión (UDI), que es una unidad de cuenta cuyo valor es determinado por Banxico en función de la inflación. El porcentaje de inflación anual, la acumulada en los tres últimos ejercicios y los índices utilizados para determinar la inflación se muestran a continuación:

	<u>Acumulado a 2024</u> (% de 2022, 2023 y 2024)	<u>Acumulado a 2025</u> (% de 2023, 2024 y 2025)	<u>Del periodo</u> (% de 2025)
Porcentajes de inflación	16.69%	12.56%	3.69%

4.

De acuerdo con Normas de Información Financiera mexicanas, corresponde a un entorno económico no inflacionario, que requiere que se continúe con la preparación de estados financieros sobre la base de costo histórico.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son cualquier derecho u obligación que surge de un contrato, que origina un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o instrumento de capital en la contraparte.

i) Activos financieros

- Reconocimiento inicial y valuación

Al momento de su reconocimiento inicial, el Fondo valúa las inversiones en instrumentos financieros negociables ("IFN") y en instrumentos financieros para cobrar o vender ("IFCV") a su valor razonable, con base en lo establecido en la NIF B-17 "Determinación del valor razonable".

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocio del Fondo para administrar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento, el Fondo inicialmente valúa un activo financiero a su valor razonable. Las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento se valúan al precio de la transacción determinado de conformidad con la NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes", así como la NIF C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés".

Los activos financieros con flujos de efectivo que no son exclusivamente para pagos de principal e intereses se clasifican y valúan a su valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocios.

El modelo de negocio del Fondo para administrar sus activos financieros se refiere a la forma en como administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo para el negocio al llevar a cabo sus actividades y no en una intención particular de tenencia de un instrumento. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un marco de tiempo establecido por una regulación o convenio del mercado (*regular-way trades*, como se conocen en inglés) se reconocen en la fecha de negociación; es decir, la fecha en la que el Fondo se compromete a comprar o a vender el activo.

- Reconocimiento posterior

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros mantenidos para fines de negociación (instrumentos financieros negociables (IFN)), activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para fines de negociación si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para fines de negociación, salvo que sean designados como instrumentos de cobertura efectiva.

Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de situación financiera a valor razonable, y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

- Baja de activos financieros

Un activo financiero (o una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera del Fondo) cuando:

- Los derechos para recibir los flujos de efectivo del activo han expirado, o
- el Fondo ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo "de transferencia" y (a) el Fondo ha transferido prácticamente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) el Fondo no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo

Cuando el Fondo ha transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si han retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control de este, el Fondo sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su involucramiento continuo en el mismo. En ese caso, el Fondo también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se valúan sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que el Fondo haya retenido.

6.

La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se valúa al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que el Fondo estaría requerida a volver a pagar.

- **Deterioro de activos financieros**

Cuando el Fondo utiliza las soluciones prácticas a que se refiere el párrafo 42.6 de la NIF C-16 para calcular las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una estimación para pérdidas por el importe total del adeudo y sin que exceda los siguientes plazos:

- a) A los 60 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores no identificados, y
- b) a los 90 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores identificados.

El Fondo considera que un activo financiero se encuentra en incumplimiento de pago cuando los pagos contractuales tienen saldos vencidos de más de 90 días. Adicionalmente, en ciertos casos, el Fondo puede considerar que un activo financiero está en incumplimiento de pago cuando exista información interna o externa que indique que es poco probable que el Fondo reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras crediticias mantenidas por el Fondo. Un activo financiero se da de baja cuando no existe una expectativa razonable de que los flujos de efectivo contractuales se recuperarán.

ii) Transferencia de activos financieros

El Fondo considera que transfiere un activo financiero sólo si el Fondo:

- (i) Transfiere los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo futuros del activo financiero, o
- (ii) conserva los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume una obligación contractual de pagar dichos flujos de efectivo al receptor, con base en un acuerdo que reúna todas las siguientes condiciones:
 - El transferente tiene obligación de pagar al receptor lo que cobre del activo financiero correspondiente;
 - el contrato de transferencia establece que el activo financiero no puede ser vendido o gravado por el transferente; y
 - el transferente tiene la obligación de remitir de inmediato a los receptores los flujos de efectivo que cobre por su cuenta. Por lo tanto, el transferente no puede reinvertir dichos flujos de efectivo, salvo que sea durante un corto periodo de liquidación entre la fecha de cobranza y la fecha de entrega al receptor, entregando al mismo cualquier rendimiento generado por dicha inversión.

Cuando el Fondo transfiera un activo financiero evalúa hasta qué grado conserva los riesgos y beneficios del activo financiero para identificar el tratamiento contable. Consecuentemente:

- (i) Si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero debe darlo de baja y reconocer por separado cualesquier derechos u obligaciones creados o conservados por la transferencia (transferencia sin recurso);
- (ii) si conserva sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, no debe dar de baja el activo financiero y debe reconocer un pasivo, pues en esencia obtuvo un crédito con garantía sobre el activo financiero (transferencia con recurso);
- (iii) si no es claro y contundente si ha transferido todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, el transferente debe determinar si conserva el control sobre el activo financiero, evaluando su grado de involucramiento continuo, en cuyo caso:
 - Si no conserva el control, debe dar de baja el activo financiero y debe reconocer simultáneamente cualesquier derechos u obligaciones creados o conservados en la transferencia; o
 - si conserva el control, debe seguir reconociendo el activo financiero en tanto tenga un involucramiento continuo con el activo financiero.

b) Determinación del valor razonable

El Fondo valúa los instrumentos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados, a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros.

El valor razonable es el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación. Una determinación del valor razonable supone que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fondo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se determina utilizando los supuestos que los participantes del mercado usarían para fijar el precio de dicho activo y pasivo, asumiendo que tales participantes del mercado actúan en su mejor beneficio económico.

El Fondo utiliza las técnicas de valuación apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para la determinación del valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada relevantes observables y minimizando los datos de entrada no observables.

8.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan determinaciones o revelaciones de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, con base a la menor variable que sea significativa para la determinación del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder a la fecha de la valuación.
- Nivel 2 - Aquellos datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que es observable para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Nivel 3 - Aquellos datos no observables para el activo o pasivo.

Para activos y pasivos que son reconocidos en los estados financieros a su valor razonable de forma recurrente, el Fondo determina si han existido transferencias entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para la determinación del valor razonable en su conjunto) al final de cada año.

Para efectos de las revelaciones necesarias sobre el valor razonable, el Fondo ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

Las revelaciones relacionadas con el valor razonable de los instrumentos financieros que se valúan a valor razonable o para los que se revela el valor razonable se incluyen en las siguientes notas:

Revelaciones cuantitativas de la jerarquía de valuaciones a valor razonable se muestran en la Nota 5.

c) Saldos en monedas extranjeras

Las operaciones celebradas en moneda extranjera se registran en la divisa en que se pactan. Para efectos de presentación de la información financiera, los saldos de los activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se valorizan en moneda nacional utilizando el tipo de cambio de cierre de jornada a la fecha de transacción o de elaboración de los estados financieros, según corresponde, publicado por el Banco de México.

En el caso de divisas distintas al dólar de los Estados Unidos de América (EUA), se convierte la moneda respectiva a dólares de los EUA. Para realizar dicha conversión se considera la cotización que rija para la moneda correspondiente con relación al mencionado dólar en los mercados internacionales, conforme lo establece el Banco de México en la regulación aplicable.

Los efectos de las variaciones en los tipos de cambio en estas partidas afectan los resultados del ejercicio, como resultado cambiario en otros ingresos o egresos de la operación, en función a la naturaleza de la partida de origen.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro está representado principalmente por la moneda de curso legal y la moneda extranjera en caja, saldos bancarios del país y del extranjero; y en valores de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo que están sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor y se mantienen para cumplir compromisos de corto plazo más que para propósitos de inversión.

El efectivo y equivalente de efectivo se reconoce inicialmente a su valor nominal, excepto por los metales preciosos amonedados que se valúan a su valor razonable. El efectivo y equivalentes de efectivo en moneda extranjera se valúa al tipo de cambio publicado por Banco de México a la fecha de los estados financieros.

e) Operaciones de reporto

- Reportadora

Las operaciones de reporto, atendiendo a su sustancia económica, representan un financiamiento con colateral, a través de la entrega de efectivo como financiamiento a cambio de obtener activos financieros, que sirvan como protección en caso de incumplimiento.

Los activos financieros otorgados como colateral por la reportada, que no cumplen con los requisitos para ser dados de baja en términos de lo establecidos en la NIF C-14 "Transferencia y baja de activos financiero", continúan siendo reconocidos en su estado de situación financiera, toda vez que se conserva los riesgos, beneficios y control de estos.

El Fondo actuando como reportada reconoce la entrada del efectivo y equivalentes de efectivo o bien una cuenta liquidadora deudora, así como una cuenta por pagar en el rubro de "Acreedores por reporto" por el precio pactado, que representa la obligación de restituir dicho efectivo o valores a la reportadora. El activo financiero dado en colateral se presenta como "Títulos restringidos o dados en garantía", y si corresponden a depósitos en efectivo se registran dentro del rubro de "Efectivo y equivalentes de efectivo" como restringidos.

Cuando el Fondo actúe como reportadora reconoce la salida del efectivo y equivalentes de efectivo o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar en el rubro de "Deudores por Reporto", por el precio pactado, que representa el derecho a recuperar el efectivo entregado y reconoce el colateral en cuentas de orden.

10.

A lo largo de la vida del reporto los “Deudores o Acreedores por Reporto” según corresponda, se valúan a su costo amortizado mediante el reconocimiento del interés por reporto de acuerdo con el método de interés efectivo en el estado de resultados en el rubro de “Ingreso o Gasto por intereses”, según corresponda.

Por lo que se refiere a los activos financieros vendidos o dados en garantía como reportadora se reconoce una cuenta por pagar en el rubro de “Colaterales Vendidos o Dados en Garantía”, medida inicialmente al precio pactado, la cual se valúa a su valor razonable en el caso de venta o a su costo amortizado en caso de haber sido dados en garantía en otra operación de reporto; adicionalmente se registran en cuentas de orden en el rubro de “Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía” a su valor razonable.

f) Compensación de cuentas liquidadoras

Los montos por cobrar o por pagar provenientes de inversión en valores, operaciones de reportos y prestamos de valores que a la fecha no hayan sido liquidados, se registran en cuentas liquidadoras dentro de los rubros de “Otras cuentas por cobrar” y “Otras cuentas por pagar - Acreedores por liquidación de operaciones”, respectivamente, así como los montos por cobrar o por pagar que resulten de operaciones de compraventa de divisas en las que no se pacte liquidación inmediata o en las de fecha valor mismo día.

g) Acciones propias

El precio de valuación de las acciones del Fondo es determinado en forma diaria por COVAF, Dicho precio es el resultado de dividir la suma de los activos disminuidos de los pasivos (activos netos), entre las acciones en circulación representativas del capital social pagado del Fondo. El precio de valuación de las acciones se da a conocer al público inversionista a través de su registro en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

La determinación del precio de cada una de las series y clases de acciones considera los distintos derechos y obligaciones de carácter económico otorgados a los titulares de las mismas y la participación alícuota de cada clase, así como los costos, gastos y beneficios que directamente se hayan asignado a cada una, por lo que el precio de valuación de la acción de cada serie y clases de acciones podría ser distinto del que corresponda al valor contable de la totalidad de las acciones. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las acciones del Fondo otorgan derechos y obligaciones especiales para las diferentes clases accionarias (Nota 9b).

Las acciones propias recompradas a los inversionistas son reducidas del capital social pagado y de su correspondiente prima (descuento) en venta de acciones en la misma fecha de su adquisición y son traspasadas a acciones en tesorería.

Los movimientos en el capital social, la reserva legal, la prima en venta de acciones, las utilidades (pérdidas) acumuladas se reconocen a su costo histórico.

h) Prima (descuento) en venta de acciones

La diferencia entre el valor nominal de las acciones y el valor de mercado al momento de su colocación entre el gran público inversionista, se reconoce como una Prima en venta de acciones. En caso de reducción del capital social, la diferencia entre el valor de recompra y el valor nominal, se registra como un cargo a la Prima (descuento) en venta de acciones.

i) Resultado por acción

El resultado por acción es el resultado de dividir la utilidad neta del ejercicio entre el promedio ponderado de las acciones en circulación (Nota 11).

j) Impuesto sobre la renta retenido

El impuesto sobre la renta retenido por los rendimientos de la cartera de inversión en tenencia del Fondo se reconoce diariamente en el rubro Gastos de administración del estado de resultados integral y el pasivo en el rubro Impuesto a la utilidad por pagar.

k) Partes relacionadas

Se consideran partes relacionadas a las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, o a través de uno o más intermediarios: i) controlen, sean controladas por, o estén bajo control común con el Fondo o ii), ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común del Fondo.

De acuerdo con el criterio contable A-2 "Aplicación de normas particulares", también se consideran partes relacionadas:

- i. Los miembros del consejo de administración o consejo directivo de la sociedad controladora o de las entidades financieras y empresas integrantes del grupo financiero al que, en su caso, ésta pertenezca;
- ii. las personas distintas al personal gerencial clave o directivo relevante o empleados que con su firma puedan generar obligaciones para la entidad;
- iii. las personas morales en las que el personal gerencial clave o directivo relevante de la entidad sean consejeros o administradores u ocupen cualquiera de los tres primeros niveles jerárquicos en dichas personas morales, y
- iv. las personas morales en las que cualquiera de las personas señaladas en los incisos anteriores, así como en la NIF C-13 tengan poder de mando entendiéndose este como la capacidad de hecho de influir de manera decisiva en los acuerdos adoptados en las asambleas de accionistas o sesiones del consejo de administración o en la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la entidad de que se trate o de las personas morales que ésta controle.

12.

D) Cuentas de orden

El Fondo registra en cuentas de orden información financiera y no financiera, complementaria a los conceptos que presenta el estado de situación financiera, principalmente activos y pasivos contingentes, capital social autorizado, acciones emitidas y los colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía.

m) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

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

En el caso de contingencias, la administración evalúa las circunstancias y hechos existentes a la fecha de la preparación de los estados financieros para determinar la probable, posible o remota salida de recursos del Fondo.

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

4. Adopción de nuevos pronunciamientos contables

4.1 Modificaciones regulatorias emitidas por la CNBV

La CNBV, a través del Diario Oficial de la Federación (DOF), publicó el 4 de septiembre de 2025 la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a los fondos de inversión y a las personas que les prestan servicios, en la que se sustituyen los Anexos 5, 6, 7; así como del Anexo 8, Serie R01 "Catálogo Mínimo" y Serie R13 "Estados Financieros, sus reportes regulatorios, dichos cambios entran en vigor a partir del 1 de enero de 2026.

Las modificaciones antes mencionadas no representan un efecto en los estados financieros del Fondo.

4.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos los cuáles todavía no entran en vigor

Los Criterios contables aplicables a los fondos de inversión, emitidos por la CNBV, así como las normas, interpretaciones y mejoras emitidas por el CINIF, pero que aún no entran en vigor, hasta la fecha de emisión de los estados financieros del Fondo se detallan a continuación.

El Fondo tiene la intención de adoptarlas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

a) Criterios contables

Durante el ejercicio 2025 y 2024, la CNBV no ha emitido criterios contables aplicables a los fondos de inversión.

b) Normar de Información Financiera

Mejoras a las NIF 2026

Las modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros son las siguientes:

(i) NIF B-11, *Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas*

Se observó que en la NIF B-11 no se especificaba cómo presentar los estados de flujos de efectivo en forma comparativa cuando en el periodo existen efectos derivados de la disposición de activos de larga duración y de la discontinuación de operaciones, mientras que sí se menciona que en el estado de situación financiera dichos efectos deben presentarse en forma prospectiva. Por lo anterior, el CINIF propuso hacer las precisiones correspondientes.

Se modificó el párrafo 50.4: Una entidad debe presentar en el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo netos atribuibles a los efectos de la disposición de activos de larga duración y de las operaciones discontinuadas como sigue:

- a) Clasificados, según corresponda, en actividades de operación, de inversión y de financiamiento, si no se opta por revelarlo en notas.; y
- b) en forma prospectiva; por lo que, no deben reformularse los estados de flujos de efectivo de periodos anteriores que se presenten en forma comparativa con los estados financieros del periodo en que se tomó la decisión de disponer de los activos de larga duración o de discontinuar una operación.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2026; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2025. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.

14.

(ii) NIF C-10, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés*

1. Contratos de bienes de uso propio

La NIF C-10 señalaba que una entidad puede tener un contrato para comprar o vender una partida no financiera que puede ser liquidada por su monto neto sin tomar posesión de la partida, el cual califica como un instrumento financiero derivado (IFD), pero si el contrato fue celebrado para adquirir, entregar o utilizar la partida (contrato de bienes de uso propio), se menciona que no existe un IFD; sin embargo, se propuso modificar la norma para incluir a estos contratos en los casos en los que la entidad, en su valuación inicial, los designa como valuados a valor razonable con cambios en resultados para evitar una asimetría contable. Esta modificación se propone para lograr alineación de la NIF C-10 con la NIIF 9, Instrumentos Financieros.

Se modificó el párrafo 32.6: Pueden existir IFD que se liquidan por su monto bruto al entregar la partida subyacente, tal como en un contrato a futuro. Una entidad puede tener un contrato para comprar o vender una partida no financiera que puede ser liquidada por su monto neto sin tomar posesión de la partida, el

cual es un IFD. Sin embargo, si el contrato fue celebrado para adquirir, entregar o utilizar la partida (contrato de bienes de uso propio), no existe un IFD; no obstante, estos contratos deben considerarse un IFD solo en los casos en los que la entidad, en su valuación inicial, los designa como valuados a valor razonable con efecto en la utilidad o pérdida neta para eliminar o reducir de forma significativa una inconsistencia de valuación (“asimetría contable”) que surgiría en otro caso por no reconocer ese contrato a su valor razonable.

2. Instrumentos de cobertura calificables

La NIF C-10 señalaba que sólo los instrumentos financieros (IF) contratados con terceros independientes a la entidad informante (ya sea al grupo consolidado o a la entidad individual) pueden calificar como instrumentos de cobertura. Al respecto, si bien se entiende que con base en las normas de consolidación de estados financieros los IF contratados con entidades pertenecientes a la misma entidad económica deben eliminarse en los estados financieros consolidados, se recibieron preguntas referentes a si de acuerdo con el mencionado párrafo, dichos IF podrían considerarse como un instrumento de cobertura calificable en los estados financieros individuales de las entidades contratantes.

Considerando que la respuesta a la pregunta planteada en el párrafo anterior es afirmativa, el CINIF, a efecto de evitar confusiones, propuso realizar las siguientes precisiones.

Párrafo 35.2.4: Sólo los instrumentos financieros contratados con terceros independientes una parte externa a la entidad informante (ya sea al grupo consolidado o a la entidad individual) pueden calificar como instrumentos de cobertura, para efectos de contabilidad de coberturas. Se considera que existe mitigación o transformación del riesgo solo si este se transfiere a una parte externa a la entidad que informa; por lo tanto, cualquier transferencia de riesgo dentro de la entidad que informa mantiene la exposición al riesgo desde la perspectiva de dicha entidad en su conjunto. Por ejemplo, una subsidiaria podría transferir el riesgo de tasa de interés de un financiamiento a tasa variable mediante una permuta financiera de tasa de interés con la entidad controladora. Si la controladora decide retener esa exposición en lugar de cubrirla con una parte externa al grupo, desde la perspectiva de la subsidiaria se ha transferido el riesgo de tasa de interés hacia la controladora (parte externa), pudiendo identificarse como un instrumento de cobertura en los estados financieros individuales de la subsidiaria; no obstante, desde la perspectiva del grupo consolidado, el riesgo de tasa de interés no ha cambiado, por lo que en los estados financieros consolidados no existe ninguna cobertura, en consecuencia, para efectos de la contabilidad de coberturas las relaciones de cobertura designadas entre partes relacionadas deben eliminarse en los estados financieros consolidados.

Párrafo 62.2.2: Las revelaciones sobre las relaciones de cobertura deben incluir, por lo menos, una descripción de:

- a) La partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto, y cómo se utilizan los instrumentos de cobertura para cubrir las exposiciones de riesgo y de proceder, la mención de que se celebraron con partes relacionadas;
- b) cómo se identifica la relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, para evaluar la efectividad de esta; y
- c) cómo se establece la razón de cobertura y cuáles son las causas de ineffectividad.

Las disposiciones de estas Mejoras entrarán en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2026; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2025. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*.

(iii) NIF C-13, Partes relacionadas

Revelaciones generales de beneficios a los empleados

La NIF C-13 requiere que las entidades de interés público (EIP) revelen información sobre los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave o directivos relevantes de una entidad, segregados por tipo de beneficio; sin embargo, se recibieron comentarios respecto de que los usuarios de la información de las entidades que no son de interés público (ENIP) también requieren ese tipo de información, aunque no necesariamente de una forma tan detallada. Por lo anterior, el CINIF propuso ampliar las revelaciones generales requeridas por la NIF C-13.

Párrafo 61.10: La entidad informante debe revelar el importe total de los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave o directivos relevantes de la entidad.

16.

Párrafo 66.1: La entidad informante debe revelar la segregación del importe total de los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave o directivos relevantes de la entidad a que hace referencia el párrafo 61.10. Esta información debe revelarse agrupada en por cada una de las siguientes categorías:

- a) Beneficios directos a corto y largo plazo;
- b) pagos basados en acciones;
- c) beneficios por terminación; y
- d) beneficios post-empleo.

Las disposiciones de estas Mejoras entrarán en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2026; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2025. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.

Mejoras a las NIF 2025

Las modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros son las siguientes:

(i) NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera

Se incluyó en el Marco Conceptual de las NIF, la revelación de políticas contables importantes con el fin de que las entidades hagan una revelación más efectiva de las mismas, de acuerdo con el concepto de importancia relativa.

La revelación de políticas contables importantes es necesaria para que los usuarios puedan entender la información sobre transacciones y otros eventos reconocidos o revelados en los estados financieros, considerando no solo el tamaño de la transacción sino también su naturaleza.

La revelación de políticas contables es más útil para el usuario cuando incluye información específica de la entidad en lugar de solo información estandarizada o que duplica o resume el contenido de los requerimientos de las NIF particulares.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros del Fondo.

(ii) NIF B-14, Utilidad por acción

Con el objetivo de aclarar el alcance de la NIF B-14 para que sea aplicable solo a las entidades que tienen instrumentos de capital listados o por listar, en una bolsa de valores, se eliminó el término "instrumentos de deuda" como uno de los supuestos para la aplicabilidad de esta NIF prevaleciendo el término instrumentos de capital, además aclarando que es aplicable a entidades listadas en alguna bolsa de valores. Así como, se aclara que la norma es aplicable para las entidades que han iniciado trámites de registro ante una comisión de valores u otro organismo regulador.

Las disposiciones de estas Mejoras entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros del Fondo.

(iii) NIF B-3, Estado de resultado integral, NIF B-16, Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos y NIF C-3, Cuentas por cobrar

Se elimina la opción de presentar por separado los ingresos por la venta de bienes o por la prestación de servicios de los descuentos y bonificaciones otorgados a los clientes, así como las devoluciones efectuadas. Debe presentarse el importe de los ingresos netos de descuentos, bonificaciones, así como de las devoluciones.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 "Cambios contables y correcciones de errores".

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros del Fondo.

(iv) NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar***Baja de pasivos financieros***

En convergencia con las modificaciones realizadas a la NIIF 9, Instrumentos Financieros se adicionaron ciertos requisitos para dar de baja un pasivo financiero cuando se realiza su pago en efectivo utilizando un sistema de pagos electrónico.

La disposición de esta mejora entra en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2026; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2024. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*.

18.

Asimismo, se incluyen como parte de las mejoras a la NIF C-19 lo siguiente:

Revelación eventos contingentes

Se incluyó para comprender de mejor manera la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros con cláusulas contingentes, por ejemplo, los bonos ASG o temáticos, que están vinculados al cumplimiento de un objetivo ambiental, social o de gobernanza, se sugirió que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros conocer la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros, como inversionista y/o emisor de este tipo de instrumentos. Los requerimientos de revelación que se proponen serán aplicables únicamente para EIP.

La disposición de esta mejora entra en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2026; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2024. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros del Fondo.

Mejoras a las NIF 2024

Las modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros son las siguientes:

(i) NIF A-1, *Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera*

Se incluyó en el Marco Conceptual de las NIF, la definición de entidades de interés público, es decir aquellas que tienen obligación de rendir cuentas al público en general (distintos de los propietarios y administradores), y las bases de separación de revelaciones aplicables a todas las entidades en general (entidades de interés público y entidades que no lo son) y las adicionales obligatorias solo para las entidades de interés público; en convergencia con la tendencia internacional por el análisis realizado por el Consejo Internacional de Normas Contables (IASB, por sus siglas en inglés) para las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés).

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 "Cambios contables y correcciones de errores".

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros del Fondo.

(ii) NIF C-10, *Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura*

Se incluyó el tratamiento contable de una cobertura de instrumentos financieros de capital valuados a valor razonable a través de otro resultado integral (ORI) conforme lo establece la NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros" para lograr la convergencia con la IFRS 9 "Instrumentos financieros".

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2023. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 "Cambios contables y correcciones de errores".

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros del Fondo.

(iii) NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros*, NIF B-17, *Determinación del valor razonable*, NIF C-16, *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar*, NIF C-20, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés*, NIF 24, *Reconocimiento del efecto de la aplicación de las nuevas tasas de interés de referencia*

Se eliminó el término "instrumentos financieros para cobrar o vender" para sustituirlo por "instrumentos financieros para cobrar y vender", ya que el CINIF observó en la práctica, que el término original podía causar una interpretación errónea, ya que el objetivo principal de dichos instrumentos debe ser obtener una utilidad por su venta, y mientras eso sucede, cobrar los flujos de efectivo contractuales, en el entendido que conforme al modelo de negocio, el objetivo es cumplir con ambas cuestiones; pudiendo al final no venderse por no darse las condiciones de mercado esperadas, lo cual no afectaría su clasificación inicial. La mejora no modifica las siglas con las que comúnmente identificamos a este tipo de instrumentos financieros (IFCV), ni tampoco genera cambios contables en las NIF B-17, C-16, C-20 e INIF 24, sino cambios consecuenciales en las referencias dentro de dichas normas.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2023. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 "Cambios contables y correcciones de errores".

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros del Fondo.

20.

5. Valuación a valor razonable

La siguiente tabla muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Fondo:

a) Jerarquía de valor razonable de los activos del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Valuación de valor razonable utilizada 2025				
Fecha de Valuación	Total	Precios Cotizados en mercados activos (Nivel 1)	Datos de entrada significativos observables (Nivel 2)	Datos de entrada significativos No observables (Nivel 3)
31.12.2025	44,373	44,373		
Instrumentos Financieros negociables	44,373	44,373		
Inversión en instrumentos financieros de capital	36,869	36,869		
Acciones Extranjeras	28,766	28,766		
Títulos referenciados a activos	8,103	8,103		
Reporto	7,504	7,504		
Deudores por Reporto	7,504	7,504		

* Datos en miles MXN

Valuación de valor razonable utilizada 2024				
Fecha de Valuación	Total	Precios Cotizados en mercados activos (Nivel 1)	Datos de entrada significativos observables (Nivel 2)	Datos de entrada significativos No observables (Nivel 3)
31.12.2024	118,657	109,684	8,973	
Instrumentos Financieros negociables	118,657	109,684	8,973	
Inversión en instrumentos financieros de capital	115,033	106,060	8,973	
Certificados de Fideicomisos de inversión en bienes raíces	115,033	106,060	8,973	
Reporto	3,624	3,624		
Deudores por Reporto	3,624	3,624		

* Datos en miles MXN

No hubo transferencias entre Nivel 1 y Nivel 2 durante el periodo 2024

Técnicas de valuación

Nivel 1

Un dato de entrada de Nivel 1 estará disponible para muchos activos financieros y pasivos financieros, algunos de los cuales pueden ser intercambiados en múltiples mercados activos. Por ello, el énfasis dentro del Nivel 1 es en la determinación de los elementos siguientes:

- Precio en Mercado Activo. La principal técnica utilizada para la valoración de instrumentos clasificados en Nivel 1 es el Valor del instrumento basado en el precio observado en mercados activos y líquidos. Si el Banco puede realizar una transacción para el activo o pasivo al precio de ese mercado en la fecha de la valuación.

Nivel 2

Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Las principales técnicas utilizadas para la valoración de los instrumentos clasificados en Nivel 2 se describen a continuación:

- Precios Similares: Se utilizan precios de instrumentos comparables para calcular su valoración actual realizando ajustes posteriores para tomar en cuenta diferencias que puede haber entre el activo valorado y el que se toma como referencia. También se puede simplemente asumir que el precio de un instrumento equivale al del otro.
- Precio de Operación del Día Anterior: Se utiliza el Precio o transacción registrada en el día hábil anterior.
- Net asset value: esta técnica emplea ciertas hipótesis para usar el valor actual neto como representativas del valor razonable, que representa el valor total de los activos y pasivos de un fondo y es publicado por la entidad gestora del mismo.
- Precio INAV: Valor del instrumento basado en el Indicador Nacional de Adquisición de Valores.
- Precio Teórico Vinculados: Estimación del precio de instrumentos relacionados o vinculados entre sí (series o clases de una misma emisora).
- Precio Teórico Curva: Cálculo del precio basado en la curva de rendimientos.
- Tasas de Referencia Mercado: Tasas de referencia ligadas al instrumento.

Nivel 3

En situaciones en las que existe una actividad mínima del mercado para el activo o pasivo en la fecha de la valuación deben utilizarse los datos de entrada no observables para determinar el valor razonable en la medida en que los datos de entrada observables relevantes no estén disponibles. Sin embargo, el objetivo de la determinación del valor razonable permanece igual; es decir, un precio de salida en la fecha de la valuación desde la perspectiva de un participante del mercado que mantiene el activo o adeuda el pasivo.

Por ello, los datos de entrada no observables deben reflejar los supuestos que los participantes del mercado, las principales técnicas utilizadas para la valoración de los instrumentos clasificados en Nivel 3 se describen a continuación:

- Emisora sin Operación: Aplica para emisoras que no ha registrado operaciones en un periodo determinado.
- Emisoras Suspendidas: Estado de la emisora que ha sido suspendida en el mercado.

22.

- Valor de Recuperación: Se calcula como el valor estimado que se puede recuperar de un instrumento en caso de incumplimiento.
- Bono en Default: Estado o información relacionada con bonos en incumplimiento de pago.
- Sin precio en mercado activo: Instrumentos que no tienen un precio observable en un mercado activo.

b) Resultado por valuación de instrumentos financieros a valor razonable

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se obtuvo una plus(minus)valía de títulos para negociar por \$(3,843) y \$19,164, respectivamente, la cual se encuentra reconocida dentro del rubro resultado por valuación de instrumentos financieros a valor razonable en el estado de resultado integral. El importe registrado en resultados por la compraventa de valores al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de \$6,717 y \$2,850, respectivamente.

6. Inversiones en instrumentos financieros

a) Integración de la cartera

Las características de los instrumentos que integran los títulos para negociar de las inversiones en valores al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan en el estado de valuación de cartera de inversión.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los dividendos recibidos en efectivo por inversiones en renta variable ascendieron a \$2,088, y \$4,665, respectivamente, los que se incluyen en el rubro de ingresos por rendimientos en renta variable (Nota 12).

7. Deudores por reporto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo celebró operaciones de reporto, a plazos de un día hábil con valores gubernamentales, cuyas características se muestran en el estado de valuación de cartera de inversión.

El monto de los intereses por reporto reconocido en los resultados del ejercicio de 2025 y 2024, asciende a \$688, y \$593, respectivamente, los cuales se incluyen en el estado de resultado integral en el rubro ingreso por intereses (Nota 12).

- Colaterales recibidos por la entidad

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los colaterales recibidos por el fondo se integran por bonos gubernamentales, con un valor razonable de \$7,503, y \$3,623, respectivamente.

8. Partes relacionadas

a) Contratos celebrados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo tiene celebrados los siguientes contratos:

- **Prestación de servicios administrativos**

El Fondo tiene celebrado un contrato por tiempo indefinido con la Operadora (Socio Fundador) que le proporciona los servicios de administración.

Las principales cláusulas de este contrato son las siguientes:

- La Operadora se compromete a prestar servicios de administración de activos objeto de inversión, contabilidad, administrativos y demás servicios conexos.
- La Operadora queda autorizada por el Fondo para celebrar contratos con proveedores de servicios autorizados por la CNBV.
- Los servicios serán proporcionados con personal de la Operadora, el cual no tendrá ninguna relación laboral con el Fondo.
- Los gastos normales de administración serán cubiertos por la Operadora, excepto los impuestos a cargo del Fondo o de los inversionistas.

La contraprestación pagada a la Operadora se determina mediante un porcentaje de comisión que se aplica al valor diario de los activos netos del Fondo.

De conformidad con la LFI, las multas y sanciones originadas por la realización de operaciones no autorizadas o por exceder los límites de inversión previstos por la CNBV o en el prospecto de información, serán imputables a la Operadora, con el propósito de proteger los intereses de los inversionistas del Fondo.

- **Distribución de acciones**

El Fondo tiene celebrados contratos de prestación de servicios de distribución de acciones por tiempo indefinido con Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V., Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero.

- **Servicios de contabilidad y valuación de acciones**

El Fondo a través de su Operadora contrata los servicios de valuación de acciones con COVAF, conforme a las disposiciones previstas por la CNBV, estableciéndose que las contraprestaciones sean cubiertas por el Fondo.

24.

b) Saldos y operaciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos y operaciones realizadas con partes relacionadas correspondientes principalmente a servicios administrativos y de distribución son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas por pagar:		
Socio Fundador		
Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V., Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero	\$ 4	\$ 14
Egresos:		
Socio Fundador		
Principal Fondos de Inversión, S.A. de C.V., Operadora de Fondos de Inversión, Principal Grupo Financiero	\$ 51	\$ 135

9. Capital contable

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo cuenta con un capital social mínimo fijo sin derecho a retiro de \$1,251, en ambos años, representado por 12,508 acciones de la serie "A", y un capital variable de \$44,131 y \$105,132, respectivamente, representado por 441,315 acciones ordinarias al 31 de diciembre de 2025 y 1,051,319 acciones ordinarias al 31 de diciembre de 2024, las cuales se encuentran suscritas y pagadas a esa fecha (Ver cuadro de nota 9b).

Los aumentos de capital social del Fondo no están sujetos al derecho de preferencia establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM).

b) Clases de acciones

De conformidad con la LFI, el capital fijo deberá estar representado por una sola clase de acciones sin derecho a retiro, mientras que el capital variable podrá dividirse en varias clases de acciones con derechos y obligaciones especiales para cada una, las cuales, serán determinadas por el Consejo de Administración de la Operadora. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social se encuentra segregado por tipo de acciones y con los siguientes precios de mercado como sigue:

2025

Serie	Capital autorizado	Pendiente de exhibir	Capital social pagado	Acciones emitidas	Acciones en Tesorería	Acciones en circulación	Precio de valuación (pesos)	Capital contable	Comisión por administración
A	\$ 1,251	\$ -	\$ 1,251	12,508	-	12,508	\$ 106.902928	\$ 1,337.00	0.00%
EC	1,000,000	(999,999)	1	10,000,000	(9,999,987)	13	95.190769	1	0.60%
FA	1,500,000	(1,498,738)	1,262	15,000,000	(14,987,383)	12,617	95.499626	1,205	0.60%
FB	1,500,000	(1,499,995)	5	15,000,000	(14,999,947)	53	93.715283	5	0.80%
FC	1,499,000	(1,496,370)	2,630	14,990,000	(14,963,704)	26,296	90.165547	2,371	1.10%
FFX	3,000,000	(2,960,006)	39,994	30,000,000	(29,600,056)	399,944	105.492731	42,191	0.00%
FZ	1,500,000	(1,500,000)	-	15,000,000	(15,000,000)	-	-	-	0.10%
MA	1,500,000	(1,500,000)	-	15,000,000	(15,000,000)	-	-	-	0.60%
MB	1,500,000	(1,500,000)	-	15,000,000	(15,000,000)	-	-	-	0.80%
MC	1,500,000	(1,500,000)	-	15,000,000	(15,000,000)	-	-	-	1.10%
MZ	1,500,000	(1,500,000)	-	15,000,000	(15,000,000)	-	-	-	0.10%
XA	1,000,000	(999,762)	238	10,000,000	(9,997,618)	2,382	101.398178	242	0.60%
XB	1,000,000	(999,999)	1	10,000,000	(9,999,992)	8	98.142500	1	0.80%
XC	1,000,000	(1,000,000)	-	10,000,000	(9,999,998)	2	103.545000	-	1.10%
XZ	1,000,000	(1,000,000)	-	10,000,000	(10,000,000)	-	-	-	0.10%
Total	\$ 20,000,251	\$ -	\$ 45,382	\$ 200,002,508	\$ -	\$ 453,823		\$ 47,353	

2024

Serie	Capital autorizado	Pendiente de exhibir	Capital social pagado	Acciones emitidas	Acciones en Tesorería	Acciones en circulación	Precio de valuación (pesos)	Capital contable	Comisión por administración
A	\$ 1,251	\$ 0	\$ 1,251	12,508	-	12,508	\$ 120.711429	\$ 1,510	0.00%
EC	1,000,000	(999,979)	21	10,000,000	(9,999,791)	209	108.366986	23	0.60%
FA	1,500,000	(1,493,730)	6,270	15,000,000	(14,937,298)	62,702	108.886806	6,827	0.60%
FB	1,500,000	(1,494,503)	5,497	15,000,000	(14,945,028)	54,972	107.098920	5,887	0.80%
FC	1,499,000	(1,494,649)	4,351	14,990,000	(14,946,489)	43,511	103.407355	4,499	1.10%
FFX	3,000,000	(2,911,449)	88,551	30,000,000	(29,114,492)	885,508	119.040219	105,411	0.00%
FZ	1,500,000	(1,500,000)	-	15,000,000	(15,000,000)	-	-	-	0.10%
MA	1,500,000	(1,500,000)	-	15,000,000	(15,000,000)	-	-	-	0.60%
MB	1,500,000	(1,500,000)	-	15,000,000	(15,000,000)	-	-	-	0.80%
MC	1,500,000	(1,499,927)	73	15,000,000	(14,999,271)	729	112.133525	82	1.10%
MZ	1,500,000	(1,500,000)	-	15,000,000	(15,000,000)	-	-	-	0.10%
XA	1,000,000	(999,632)	368	10,000,000	(9,996,320)	3,680	115.218981	424	0.60%
XB	1,000,000	(999,999)	1	10,000,000	(9,999,992)	8	111.771250	1	0.80%
XC	1,000,000	(1,000,000)	-	10,000,000	(10,000,000)	-	-	-	1.10%
XZ	1,000,000	(1,000,000)	-	10,000,000	(10,000,000)	-	-	-	0.10%
Total	\$ 20,000,251	\$ (19,893,868)	\$ 106,383	\$ 200,002,508	(198,938,681)	1,063,827		\$ 124,664	

c) Reserva legal

De acuerdo con la LFI, el Fondo no está obligado a constituir la reserva legal establecida por la LGSM.

d) Restricciones al capital

Los fondos de inversión deben mantener un capital social fijo que no podrá ser inferior al mínimo pagado que establezca la CNBV. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital mínimo pagado requerido es de \$1,000, en ambos años.

26.

Las acciones de la serie "A" integrantes del capital fijo sólo podrán transmitirse con previa autorización de la CNBV y serán suscritas únicamente por el Socio Fundador (la Operadora).

Las acciones serie "EC", "F", "M", "X" y "FF" representativas del capital variable, podrán ser suscritas por empleados, personas físicas, personas morales contribuyentes, personas morales no contribuyentes y fondos de fondos, respectivamente.

e) Tenencia accionaria

El Consejo de Administración la Operadora, establecerá los límites máximos de tenencia accionaria para inversionistas y las políticas para que adquieran temporalmente porcentajes superiores. Para el año 2025 y 2024, no se han establecido porcentajes máximos por accionista.

En ningún momento podrán participar en forma alguna en el capital social del Fondo, personas morales extranjeras que ejerzan funciones de autoridad, directamente o a través de interpósita persona, gobiernos o dependencias oficiales.

10. Régimen fiscal

Impuesto sobre la renta (ISR)

De conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), el Fondo no es contribuyente de este impuesto. Sus integrantes o accionistas deberán acumular los ingresos por los intereses devengados a su favor por dicho Fondo de Inversión aplicar el régimen fiscal que les corresponda conforme a las disposiciones de la LISR.

Los intereses devengados a favor provenientes de fondos de inversión en instrumentos de deuda serán la suma de las ganancias percibidas por la enajenación de las acciones emitidas por dichas entidades y el incremento de la valuación de sus inversiones en el mismo fondo al último día hábil del ejercicio de que se trate, en términos reales para personas físicas y nominales para personas morales.

El Fondo retiene y entera mensualmente el ISR, aplicando la tasa de retención del 0.50%, sobre el monto del capital que dio lugar al pago de intereses de acuerdo con la LISR, como pago provisional. Esta retención por pagar se muestra en el rubro Impuesto a la utilidad por pagar. A partir del 1 de enero de 2026 esta tasa de retención será del 0.90%.

El importe base de retención diaria de impuesto se divide entre el total de acciones en circulación del Fondo de inversión. El resultado será el factor proporcional de retención diario de ISR que le corresponde a cada acción en circulación. Para cada serie de acción del Fondo, considerando si le aplica retención de impuesto o no, se multiplica el factor proporcional de retención diario de ISR por el total de acciones en circulación de la serie que corresponda. Este impuesto se reconoce en el rubro Gastos de administración del estado de resultados.

El Fondo está obligado a proporcionar a sus inversionistas a más tardar el 15 de febrero de cada año, constancia en la que se señale el monto nominal y real de los intereses pagados. Esta obligación se realiza a través de la Operadora.

El impuesto enterado por el Fondo será acreditable para sus integrantes o accionistas contribuyentes del Título II y Título IV de la LISR, contra sus pagos provisionales o definitivos, siempre que acumulen a sus demás ingresos del ejercicio los intereses gravados devengados por sus inversiones en el Fondo.

Para el caso de dividendos, el fondo debe llevar a cabo una retención del 10% de ISR sobre aquellos que perciba de su cartera accionaria. Dicha retención será únicamente para las series de personas físicas y residentes en el extranjero, cuando provengan de utilidades generadas a partir del ejercicio de 2014.

En el caso de personas físicas residentes en México serán estos quienes calculen y enteren el impuesto cuando vendan las acciones del fondo de inversión y la Operadora, Distribuidora o Administradora del fondo de inversión proporcionarán el monto de la utilidad y/o pérdida obtenida en el ejercicio.

Por lo que respecta a inversionistas residentes en el extranjero, la operadora o administradora deberá llevar a cabo la retención del impuesto cuando realice la venta de las acciones del Fondo. Sin embargo, aquellos clientes residentes en un país con el que México haya celebrado un tratado para evitar la doble tributación, podrán no ser sujetos a retención del ISR siempre y cuando se cumplan los requisitos aplicables.

La ganancia o pérdida obtenida por el contribuyente, derivada de la enajenación de acciones del fondo, se determinará disminuyendo al precio de los activos objeto de inversión de renta variable en la fecha de venta de las acciones del fondo de inversión, el precio de los activos objeto de inversión de renta variable en la fecha de adquisición, incorporando efectos de actualización y comisiones pagadas.

11. Resultado por acción

El resultado por acción correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se determinó como sigue:

	2025	2024
Resultado neto según estado de resultados	\$(9,826)	\$ 26,215
Promedio ponderado de las acciones en circulación	639,129	1,276,535
Resultado por acción (pesos)	<u>\$(15.374035)</u>	<u>\$ 20.536351</u>

El promedio ponderado de las acciones en circulación se determina considerando el número de días dentro del período contable en que se mantuvieron dichas acciones.

28.

12. Resultados de la operación

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el resultado por compraventa asciende a \$(6,636,) y \$ 2,850, y corresponde a operaciones de compraventa de títulos para negociar y compraventa de divisas.

Los ingresos por intereses, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 por tipo de operación que le dio origen, se integran como sigue:

	2025	2024
Dividendos en instrumentos de patrimonio neto (Nota 6)	\$ 2,088	\$ 4,665
Operaciones de reporto (Nota 7)	688	593
Utilidad por valorización	1,896	4,438
	<u>\$ 4,672</u>	<u>\$ 9,696</u>

13. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las principales cuentas de orden que mantiene el Fondo se analizan a continuación:

a) Colaterales recibidos por la entidad

	2025	2024
Deuda Gubernamental	\$ 7,503	\$ 3,623
	<u>\$ 7,503</u>	<u>\$ 3,623</u>

b) Otras cuentas de registro

	2025	2024
Capital Social Autorizado	\$ 20,000,251	\$ 20,000,251
Acciones Emitidas	200,003	200,003
	<u>\$ 20,200,254</u>	<u>\$ 20,200,254</u>

14. Naturaleza y extensión de los Riesgos

Marco metodológico

El estado de situación financiera del Fondo se visualiza, para efectos de riesgo, de la siguiente manera:

a) Riesgo de Mercado:

Portafolios de operaciones e inversiones. - Instrumentos financieros negociables, reportos y operaciones con instrumentos financieros derivados con fines de negociación.

Balance Estructural. - Instrumentos financieros derivados con fines de cobertura para administración del riesgo estructural de tasas de interés y tipo de cambio, así como otras posiciones del balance como emisiones, entre otras.

Riesgo de Contraparte. - Cuantifica la posible pérdida que originaría el "default" de una contrapartida, dado un nivel de confianza, desde el momento actual hasta el vencimiento de todas las operaciones con esa contrapartida. La medición del riesgo de contrapartida incluye la identificación de los productos sujetos a riesgo de contrapartida (derivados, financiación con garantía de títulos y otros).

b) Riesgo de Liquidez:

Negocio. - con posiciones dentro y fuera de balance, incluidos inversiones en instrumentos financieros, derivados, financiación, etc.

Asimismo, en caso de existir la obligación contractual, el seguimiento y control del riesgo de liquidez del negocio integra la liquidez que pudieran requerirle sus subsidiarias, entidades pertenecientes al mismo grupo financiero o personas relacionadas relevantes, y la liquidez que el negocio mismo pudiera requerir a alguna de las entidades o personas relacionadas mencionadas.

c) Riesgo de Concentración:

Este tipo de riesgo aplica para los Instrumentos Financieros Negociables (IFN), cuando una parte importante de las operaciones de una entidad se lleva a cabo con una o varias contrapartes, que se afectan en forma similar por cambios económicos y otras condiciones.

d) Riesgo de Moneda:

Inversiones en instrumentos financieros.- Este tipo de riesgo aplica para los Instrumentos Financieros Negociables (IFN) y se presenta cuando el valor o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueden modificarse por fluctuaciones en el tipo de cambio al estar denominados en moneda extranjera.

Administración integral de riesgos

Conforme a las disposiciones establecidas en las disposiciones de carácter general aplicables a fondos de inversión y a las personas que les prestan servicios, las operadoras deben establecer los lineamientos mínimos sobre administración integral de riesgos acordes con las características de los fondos de inversión que administran, así como proveer lo necesario para que las posiciones de riesgo de los fondos de inversión se ajusten a lo previsto en las disposiciones relativas.

30.

El Cálculo del Valor en riesgo (VaR) de Mercado se realiza bajo la metodología de Simulación Montecarlo, considerando un nivel de confianza del 95%, 1,000 escenarios, 250 días de historia y un horizonte temporal de 1 día para los fondos de corto plazo, mediano plazo y largo plazo (renta variable y ciclo de vida) de acuerdo con la Circular de Fondos de Inversión.

La exposición del Riesgo de Mercado se presenta a continuación:

	Exposición por riesgo de mercado	
	2025	2024
VaR Riesgo Mercado	1.164%	1.594%
Límite	2.65%	2.65%
% Usado	43.92%	60.15%

Cifras al cierre del período

Las políticas y procedimientos para la administración de riesgos del Fondo son responsabilidad del Comité de riesgos, que a su vez son aprobadas, supervisadas y revisadas por el Consejo de Administración.

El Fondo ha adoptado los planes corporativos sobre riesgos emitidos por la estrategia de inversión, en la cual se establece que, de acuerdo con las prácticas de administración de riesgos, se realicen un conjunto de actividades secuenciales que permitan lograr un adecuado manejo de riesgos, incluyendo aquellas de identificación, medición, monitoreo, implementación de límites de exposición y de utilidades/pérdidas, control de exposición e información y revelación de exposición, etc.

15. Eventos subsecuentes

No han ocurrido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten las cifras de los estados financieros o que hubieran requerido presentar información complementaria.



David Alfaro Rincón Gallardo
Contralor Normativo

www.principal.com.mx



Fátima Echeverría Flores
Director del Fondo de Inversión y por la
Operadora Administradora

www.cnbv.gob.mx