

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	24
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	26
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	28
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	29
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	31
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	33
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	36
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	39
[700002]	Datos informativos del estado de resultados	40
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	41
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	42
[800201]	Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	46
[800500]	Notas - Lista de notas.....	48
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	82
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	109
[815100]	Anexo AA - Desglose de Pasivos	113
[815101]	Anexo AA.....	114

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

"Patria Lexington Fibra (antes Agrofibra)" se constituyó el 12 de octubre de 2020 como el fideicomiso Irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión (CBFIs) # 4755, y realizó una oferta primaria de Certificados el pasado 9 de diciembre de 2022. La información contenida en este reporte abarca el periodo del segundo trimestre 2026.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

a) Historia y desarrollo del fideicomiso.

Denominación Social y nombre comercial de la empresa

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 4755 ("Patria Lexington Fibra")

Fecha, lugar y duración de la emisora

Patria Lexington Fibra se constituyó el 12 de octubre de 2020 en la Ciudad de México. El contrato de fideicomiso permanecerá vigente hasta que se hayan cumplido completamente los objetivos del fideicomiso. Además, se establece que el contrato del fideicomiso finalizará una vez que se hayan desinvertido completamente todas las inversiones del patrimonio del fideicomiso y se hayan distribuido todas las cantidades depositadas en las cuentas del fideicomiso a los tenedores, según lo dispuesto en el contrato del fideicomiso. Cabe destacar que, según el Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el plazo del contrato del fideicomiso no puede superar los 50 años.

Descripción de la evolución del fideicomiso

Patria Lexington Fibra, se constituyó como el Primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces del sector agroalimentario en México realiza la Oferta Pública Inicial el 9 de diciembre de 2022 en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). El fideicomiso colocó un total de 24,420,463 CBFIs considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación a un precio de \$40.00 por CBFIs equivalente a \$976,818,520 pesos.

El 22 de diciembre del 2022 el Fideicomiso realizó la compra del invernadero de hidroponía dedicados a la producción y comercialización de tomate grape para exportación del "Ejido Alcaraces" ubicado en la población de Alcaraces, municipio de Cuauhtémoc, Colima. La contraprestación pagada a Rube Alimentos, S. A.

de C. V. y Gear Alimentos, S. A. de C. V. por un importe por \$134,717 y \$85,000 y la cantidad de 2,194,593 y 1,467,344, respectivamente, de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) emitidos por el Fideicomiso Agrofibra con un valor por CBFI de \$40.00 por cada uno de ellos. El registro se realizó a costo. El área bruta rentable (ABR) de esta propiedad es de 459,835 metros cuadrados

Durante el 2T26 no hubo distribuciones

b) Descripción del negocio.

i) Sectores Inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado en invertir

El sector inmobiliario en el que el Fideicomiso está enfocado a invertir es inicialmente el sector agroalimentario. No obstante, con la nueva tesis de negocio Patria Lexington Fibra podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección de Patria Lexington Fibra considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores industriales, de logística, comerciales, turístico y de oficinas.

Categorías de los Activos en el Fideicomiso

Patria Lexington Fibra se enfoca en adquirir Inmuebles conformados por terreno y construcciones que permiten a los Arrendatarios llevar a cabo actividades desde la producción primaria y secundaria principalmente. Los activos consisten en propiedades estabilizadas o en desarrollo cuyos flujos de pago de renta estarán respaldados por negocios actuales, esto es, no se está adquiriendo terrenos o propiedades con fines especulativos. Los crecimientos que como Fibra habremos de acompañar a los Arrendatarios, derivan de una mayor demanda de sus productos, respaldado con cartas de intención o contratos de compraventa con brokers o retailers en el mercado destino.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

Esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante.

iii) Principales clientes.

Actualmente los Arrendatarios de la Cartera son empresas que arriendan Inmuebles destinados al sector agroalimentario. Patria Lexington Fibra, perfilará clientes con actividad industrial y logística principalmente los cuales deberán cumplir con los estándares de la industria, tener consolidada su cadena de suministros y clientes y tener solidez financiera para cumplir con las obligaciones con la Fibra.

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.

Patria Lexington Fibra está sujeto al régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR ("Régimen de las Fibras") comenzando con el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2022. Por lo anterior, es intención que el Emisor cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes referidos. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria para dichos bienes.

- (iii) Invertir cuando menos el 70% (setenta por ciento) del patrimonio del fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.
- (iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos 4 (cuatro) años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción; los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.
- (v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen entre el gran público inversionista.
- (vi) Que el Fiduciario distribuya entre los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.
- (vii) Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.
- (viii) El Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para calificar como una Fibra;
- (ix) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.
- (x) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.2.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026.
- (xi) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% (setenta por ciento) del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, en la regla 3.21.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022, se establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el porcentaje de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el Patrimonio del Fideicomiso no se encuentra invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, el Emisor no sería sujeto del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR y, por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

- El Fiduciario tendría la obligación de realizar pagos provisionales del ISR a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. En este caso, los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte del resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por la Fiduciaria.

Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre y cuando, se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026.

- Los Fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto que en su caso hubieran diferido al momento de la aportación actualizado y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus administradores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la Bolsa para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Consideraciones Generales

De conformidad con la LISR, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Patria Lexington Fibra (los Tenedores de los CBFIs) deben acumular su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de la misma.

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar ISR sobre las porciones de los ingresos gravables de Patria Lexington Fibra pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de tenedores no mexicanos.

Bajo el Régimen de las Fibras no se considerará que los Tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente ("EP") en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Patria Lexington Fibra.

I. Distribución del Resultado Fiscal

El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del ISR. Al final del ejercicio fiscal, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal neto (i.e.) para fines del ISR por dicho año. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula como el ingreso gravable por dicho año menos las deducciones por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el resultado de Patria Lexington Fibra sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada al aplicarse a los ingresos generados por esta durante los próximos 10 (diez) años.

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) o la tasa que en el momento de la Distribución sea aplicable en términos de la LISR, sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso o sean Fondos de Pensiones y Jubilaciones. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

Para el caso de que las Distribuciones del Resultado Fiscal, se realicen en CBFIs a Tenedores sujetos a retención, el Fideicomiso entregará al intermediario la parte correspondiente a la retención en efectivo y la diferencia en CBFIs, a fin de que aquel pueda cumplir con su obligación fiscal.

El intermediario financiero de que se trate no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión a las que se refiere la Ley de Sistemas de Ahorro para el Retiro (SIEFORES), puesto que estas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79 de la LISR. Asimismo, tampoco deberá efectuar retención alguna a los Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.

El intermediario financiero proporcionará a los tenedores de los certificados, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del Tenedor, y la clave en el RFC del tenedor.

La distribución del Resultado Fiscal de una Fibra no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por dicha Fibra, imputable directamente a los tenedores de CBFIs y, por tanto, el impuesto retenido por Patria Lexington Fibra no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los Tenedores.

Los Tenedores que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar el ISR retenido sobre dicho resultado sobre el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114 de la LISR.

II. Enajenación de Los CBFIs

Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país que enajenen los CBFIs a través de la Bolsa o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas

del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma Fibra que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% (diez por ciento) del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto de ISR, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios en México, están obligadas al pago del IVA a una tasa general del 16% (dieciséis por ciento). El IVA se causa sobre una base de flujo efectivo. Salvo por el arrendamiento de fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos que de conformidad con la LIVA está exento, en términos generales, las demás actividades de arrendamiento de Inmuebles de Patria Lexington Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción, salvo cuando se trate de adquisición de invernaderos hidropónicos a los cuales será aplicable una tasa del 0% (cero por ciento), de conformidad con el artículo 2-A inciso g) de la LIVA. Patria Lexington Fibra tendrá derecho al acreditamiento de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como impuesto trasladado el IVA que sea trasladado por el Fideicomiso, impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs de acuerdo a lo señalado en la fracción VII del artículo 9 de la LIVA.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, por la realización de las actividades por las que deba pagarse el IVA a través del Fideicomiso. De lo anterior, el Fiduciario asumirá

responsabilidad solidaria exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance, por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Asuntos Ambientales

Las Operaciones que se llevan a cabo en los Activos están sujetas a las leyes y reglamentos ambientales generales, federales, estatales y locales, a las Normas Oficiales Mexicanas y a otras normas técnicas mexicanas. Por su parte la LGEEPA establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental y de recursos naturales en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, gestión integral de los residuos, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, emisiones a la atmósfera, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, las Operaciones que se llevan a cabo en los Activos, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley General de Cambio Climático. En virtud de estas leyes se han promulgado disposiciones y reglamentos acerca del impacto y riesgo ambiental, aprovechamiento de recursos forestales y cambio de uso de suelo, emisiones a la atmósfera, extracción de agua y descarga de aguas residuales, manejo de residuos peligrosos, entre otros, mismos que pueden resultar aplicables para la Operaciones. Lo anterior, de manera enunciativa sin limitar que las Operaciones que se llevan a cabo en los Activos además pueden estar sujetas a otras leyes, reglamentos y requerimientos técnicos relacionados con la protección del medio ambiente como la Ley General de Salud y el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.

El incumplimiento de las leyes, reglamentos y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables puede resultar en la imposición de multas y sanciones administrativas de hasta 600,000 Unidades de Medida y Actualización (UMA) por concepto de reparación o compensación de daño ambiental en el caso de personas morales, revocaciones de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o registros; arrestos administrativos, la confiscación de equipo contaminante; y en ciertos casos, el cierre temporal o permanente de instalaciones y hasta pena privativa de libertad, cuando las violaciones se clasifiquen como delitos contra el ambiente, así como en obligaciones de remediación, reparación o compensación en asuntos de responsabilidad civil o ambiental. Lo anterior, pudiera afectar adversamente los ingresos y así las Operaciones.

Para la factibilidad de las Operaciones que se llevan a cabo en los Activos, los Arrendatarios contarán con todas las licencias, permisos, autorizaciones, concesiones y registros emitidos bajo las leyes ambientales, por lo que se obtendrán y mantendrán todos los permisos, licencias, registros, concesiones y/o autorizaciones necesarias para su instalación y desarrollo.

La SEMARNAT y la PROFEPA son las autoridades ambientales federales responsables de definir e implementar las políticas ambientales en México, como, por ejemplo, otorgar autorizaciones federales y emitir Normas Oficiales Mexicanas, por su parte la PROFEPA es la autoridad tiene la atribución para investigar e inspeccionar (incluyendo por medio del programa voluntario de auditoría ambiental) e imponer sanciones por incumplimiento de leyes ambientales dentro de la jurisdicción federal.

La CONAGUA está encargada de la gestión y administración de las aguas nacionales, tanto superficiales como subterráneas, la prevención de la contaminación del agua, así como del uso y protección de ciertos activos nacionales relacionados con los ríos, presas y otros cuerpos de agua. La CONAGUA otorga concesiones para el uso y la explotación de las aguas nacionales y permisos de descargas de aguas residuales a cuerpos de agua federales. Tiene su propia área de verificación e inspección, independiente de la PROFEPA; sin embargo, la PROFEPA también se encuentra facultada por ley para verificar asuntos en materia de aprovechamiento de

contaminación de cuerpos de aguas nacionales. Además, los gobiernos estatales mexicanos tienen entre sus facultades emitir leyes y reglamentos ambientales en las materias dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservadas expresamente a la jurisdicción federal. La distribución de jurisdicción sobre asuntos ambientales entre las autoridades gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal se base en una “fórmula residual” establecida en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual establece que los asuntos que no estén reservados expresamente a las autoridades federales están bajo la jurisdicción de los gobiernos locales, conocida también como jurisdicción concurrente. Las ordenanzas locales también pueden aplicadas a nivel municipal, esta distribución de competencias se hará entre autoridades estatales y municipales, a través de la legislación estatal correspondiente.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la legislación mexicana. El 15 de julio de 2020, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto promulgatorio del Acuerdo en Materia de Cooperación Ambiental entre los Gobiernos de los Estados Unidos Mexicanos, de los Estados Unidos de América y de Canadá (ECA por sus siglas en inglés), acuerdo paralelo al Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC), el cual sustituyó al Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte (NAAEC por sus siglas en inglés), el cual tiene entre sus objetivos promover políticas de apoyo mutuo, así como fortalecer y modernizar la cooperación entre las tres naciones parte del T-MEC, frente al cumplimiento de leyes en materia ambiental; consta de 17 artículos y sustituirá al NAAEC, una vez que se lleve a cabo la implementación del T-MEC. Este Acuerdo recupera los arreglos institucionales del NAAEC, amplía las áreas de cooperación, abre la posibilidad de establecer asociaciones y crea mejores vínculos con el capítulo ambiental contenido en el T-MEC.

Actualmente no se tiene conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de los Arrendatarios o las Operaciones que se llevan a cabo en los Activos en relación con asuntos ambientales.

Consideramos que las Operaciones que se llevan a cabo en los Activos Iniciales pueden presentar diversos riesgos relacionados con el incumplimiento de disposiciones legales en materia ambiental, a saber, dentro de los riesgos más relevantes a los que pudiéramos estar sujetos se encuentran: los relativos a terrenos que requieran cambio de uso de suelo forestal, o bien, que no se encuentra en zonas con vocación de agroindustria de acuerdo con los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio y de Zonificación Municipales, para los cuales se requiera llevar a cabo el cambio de zonificación. Lo anterior, siendo enunciativo más no limitativo de los supuestos dependiendo de cada Inmueble a ser adquirido por Patria Lexington Fibra.

Pequeña propiedad - Limitaciones y Prohibiciones

La Constitución establece limitaciones y prohibiciones a las sociedades mercantiles, instituciones de banca múltiple y personas físicas para la adquisición de terrenos rústicos, así como de propiedades de tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, conocidas como “pequeña propiedad”, encaminadas a evitar latifundios y la concentración de grandes extensiones de tierras agrícolas. Al respecto, la fracción IV del artículo 27 de la Constitución establece que las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. Adicionalmente, dicho artículo establece que en ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los siguientes límites:

- la superficie que no exceda por individuo de 100 (cien) hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras;
- la superficie que no exceda por individuo de 150 (ciento cincuenta) hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de 300 (trescientas) cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales; y

- la superficie que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta 500 (quinientas) cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

De la misma manera, la fracción V del artículo 27 de la Constitución establece que los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

Adicionalmente, la ley reglamentaria de la materia, es decir, la Ley Agraria establece en su artículo 126 que se considerará como pequeña propiedad agrícola la superficie de tierras agrícolas de riego o humedad de primera que no exceda los siguientes límites o sus equivalentes en otras clases de tierras:

- 100 (cien) hectáreas si se destina a cultivos distintos a los señalados en las fracciones II y III de dicho artículo;
- 150 (ciento cincuenta) hectáreas si se destina al cultivo de algodón; y
- 300 (trescientas) hectáreas si se destina al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Al respecto, consideramos que la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso que sean considerados como “pequeña propiedad agrícola” no contravendría lo dispuesto por la Constitución y la Ley Agraria, toda vez que: (i) la naturaleza jurídica del Emisor no es la de una sociedad civil o mercantil, por lo que no se actualizará el supuesto contemplado en la fracción IV del artículo 27 de la Constitución; y (ii) el practicar operaciones mediante fideicomisos es una actividad autorizada para las instituciones de crédito de conformidad con la fracción XV del artículo 46 de la LIC, y el fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, de esta manera el Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos por la fracción V del artículo 27 de la Constitución.

v) Recursos humanos.

Al cierre del 2T26 la Administradora en Transición contaba con 2 empleados que son los funcionarios que a continuación se mencionan, los cuales son empleados de confianza.

Equipo directivo

Los directores ejecutivos del negocio, que incluyen al Presidente Ejecutivo y Director de Finanzas y Director Jurídico, tienen la responsabilidad de establecer los objetivos estratégicos y presentarlos al Comité Técnico para su aprobación. Además, estos directores son responsables de mantener las relaciones con los inversionistas y garantizar que cumplimos con las obligaciones. Vale destacar que estos directores son empleados de tiempo completo y reciben una compensación del Administrador en Transición.

La siguiente tabla muestra los nombres y posiciones dentro del equipo directivo del Administrador a la fecha:

Nombre	Posición
Pablo Federico Bustamante González	Presidente Ejecutivo y Director de Finanzas
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Director Jurídico

Pablo Federico Bustamante González

+27 años de experiencia en el sector financiero.

Con puestos directivos en Finanzas en compañías de Citigroup, Scotiabank y Principal Financial Group. Cuenta con un MBA en empresas financieras en la Universidad de Quebec en Montreal y es Licenciado en Contaduría Pública de la Universidad La Salle

Eduardo Saúl Acosta Trejo

+16 años asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas, liderando los esfuerzos de fusiones y adquisiciones negociaciones y transacciones de activos.

vi) Información de mercado.

La economía mexicana presenta un panorama de crecimiento moderado pero resiliente, marcado por una inflación que lucha por converger a su meta y un peso que mantiene una fuerza sorprendente frente al dólar. México no se ha recobrado del todo de los efectos de la pandemia que tuvo un profundo impacto económico y social. Los trabajadores informales, las mujeres y los jóvenes se han visto especialmente afectados, lo que ha agravado retos sociales preexistentes. El sólido marco de política macroeconómica de México ha salvaguardado la estabilidad macroeconómica. Sin embargo, las perspectivas de crecimiento a medio plazo se han debilitado y el ritmo de crecimiento en las dos últimas décadas ha sido bajo. La pobreza y la desigualdad entre regiones todavía son elevadas. Factores como la informalidad, la exclusión financiera o la corrupción han obstaculizado el crecimiento de la productividad. Las bajas tasas de participación femenina, el bajo crecimiento del consumo y una inversión débil desde 2015 también han afectado a las perspectivas de crecimiento a medio plazo.

Se prevé que la economía crezca un 1.5% en 2026 y un 2.0% en 2027, tras el 0.6% registrado en 2025. El crecimiento continuará siendo afectado por los aranceles que los Estados Unidos de América implementen en la zona del T-MEC con lo que el dinamismo de las exportaciones se verá afectado y el crecimiento de la economía en Estados Unidos se ralentice; asimismo hay incertidumbre por la revisión del T-MEC que iniciará a mediados del 2026 y no fue renovado a largo plazo (sino que tendrá revisiones anuales), por lo cual se ve nerviosismo entre los inversionistas que desean entrar o crecer en México. La inflación se estima que descenderá del 3.7% observada en 2025 a 3.4% en 2026.

A pesar de la incertidumbre política, México consolidó su posición como el principal socio comercial de Estados Unidos. Las exportaciones manufactureras y la entrada de Inversión Extranjera Directa (IED) relacionada con el nearshoring compensaron la debilidad del consumo interno a mediados de año.

El consumo privado, que había sido el motor en años previos, se enfrió ligeramente en 2025. Esto se debió a:

- Una creación de empleo formal más lenta.
- Tasas de interés que, aunque bajaron, seguían siendo "restrictivas" para el crédito al consumo y empresarial.
- Moderación en el crecimiento de los salarios reales en comparación con el "boom" de 2023-2024.

El sector inmobiliario en México presenta un escenario de racionalización y divergencia operativa para el año 2026. Tras la volatilidad de 2025, el mercado ha transitado de un crecimiento acelerado por demanda acumulada hacia un entorno de mayor selectividad técnica y financiera.

vii) Derechos.

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) exclusivamente, para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro; y (ii) el Fideicomiso es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs

representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

viii) Distribuciones.
El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico definió la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Para calificar como una Fibra de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de los CBFIs al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal. No obstante, lo anterior, el resultado fiscal al cierre del 2025 presenta pérdidas fiscales acumuladas. Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones Totales que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso. Garantías: Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna. Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

Gear.
Al cierre del 30 de junio de 2026 el activo denominado Gear es la única propiedad o desarrollo en el portafolio de Patria Lexington Fibra.

Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Gear Alimentos, S.A. de C.V.
Años de experiencia	15 años
Principales productos	Variedad tomate grape

Gear inició operaciones en 2010. Su objetivo principal es la producción y comercialización de tomate en invernaderos de hidroponía. Actualmente, la mayoría de su producción se destina a exportación a Estados Unidos y Canadá.

La empresa cuenta con diversas certificaciones y distintivos de calidad como:
Primus
Global GAP
META.

Descripción

Información general	Descripción
Arrendatario	Gear Alimentos, S.A. de C.V.
Ubicación	Ejido Alcaraces, municipio de Cuauhtémoc, Colima
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	146,603 m²
ABR	459,835 m²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción

Valor de adquisición	Ps \$ 366,193,773 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Plazo Remanente	11.5 años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual por arrendamiento (USD)	USD \$2 millones
Valor del último avalúo (Noviembre 2025)	Ps \$377,672,000 (US\$20,335,000)

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

La propiedad denominada Gear alimentos es la única propiedad dentro del portafolio de Patria Lexington Fibra al cierre del 30 de junio de 2026.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Al cierre del 30 de junio de 2026 el único activo del fideicomiso es la propiedad denominada Gear Alimentos ubicada en el estado de Colima, misma que representa el total de los ingresos de arrendamiento del periodo 2026. El contrato celebrado tiene una duración remanente de 11.5 años. Para más información consultar la sección de Información Financiera.

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera Vencida, etc).

Esta información se presenta y analiza en la sección “Información Financiera” del presente Reporte Trimestral.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

De los recursos provenientes de la Oferta Pública, Patria Lexington Fibra reembolsó en 2024 a los tenedores \$450 millones de pesos que inicialmente estaban destinados para la adquisición de la Cartera Inicial; sin embargo, este reembolso obedeció para maximizar los rendimientos a los Tenedores y cumplir con el régimen de inversión establecido en los artículos 187º y 188º de la LISR.

Durante el 2025 Patria Lexington Fibra distribuyó vía reembolso de capital \$17 millones de pesos provenientes de los flujos operativos. En el 2026 no se han realizado distribuciones a los tenedores.

Así mismo, para la futura adquisición de propiedades de inversión, no es posible comprometer con total exactitud el periodo de adquisición, dados los imponderables inherentes a la adquisición de inmuebles en México ya que podría demorarse algún tema tal como la liberación de algún gravamen sobre el Inmueble o el cumplimiento de alguna condición suspensiva a la que esté sujeta la adquisición en cuestión.

vi) Informe de deudores relevantes.

Al 30 de junio de 2026 no se cuenta con deudores relevantes

Contratos y acuerdo relevantes

1. Del Fideicomiso

Patrimonio del Fideicomiso (Cláusula Cuarta)

El patrimonio es el conjunto de bienes y derechos afectados al fin del fideicomiso, separado legalmente de los activos propios del Fiduciario y el Fideicomitente.

Integración Multiforme: Se compone de las aportaciones iniciales y adicionales, bienes inmuebles adquiridos para arrendamiento, derechos de cobro de rentas, los recursos obtenidos por la emisión de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) y de valores de deuda, así como los rendimientos de inversiones en efectivo permitidas.

Valoración y Transparencia: Para efectos de reporte a las autoridades, el Administrador debe entregar al Fiduciario la información del valor de los activos en un plazo de 5 días hábiles tras su solicitud. El incumplimiento de esta entrega genera responsabilidad de indemnización por multas impuestas por la CNBV u otras autoridades.

Controles de Efectivo y PLD: Existe una restricción absoluta para recibir dinero en efectivo o metales amonedados, alineándose con las políticas de prevención de lavado de dinero.

Inventario (Circular 1/2005): Se establece la obligación de mantener un inventario actualizado de los bienes, cuya copia original debe ser conservada por el Fideicomitente y el Representante Común.

II. Fines del Fideicomiso y Facultades (Cláusula Quinta)

El objeto principal es la operación como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR.

Objeto Social: Adquisición, construcción y arrendamiento de inmuebles en México, así como el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria sobre dichos bienes.

Operación Bursátil: El Fiduciario tiene facultades para registrar los CBFIs en el Registro Nacional de Valores (RNV), listarlos en bolsas (nacionales o extranjeras) y realizar ofertas públicas o privadas.

Gestión Financiera: Incluye la facultad de contratar créditos, realizar distribuciones a los tenedores, contratar seguros de responsabilidad y celebrar operaciones financieras derivadas (solo para cobertura, nunca con fines especulativos).

Defensa del Patrimonio: El Fiduciario debe realizar los actos necesarios para defender la titularidad de los bienes, incluyendo el otorgamiento de poderes, aunque se restringen los poderes generales de dominio para terceros.

III. Emisión de CBFIs y Representación (Cláusulas Sexta y Séptima)

Naturaleza de los Títulos: Los CBFIs son no amortizables, sin valor nominal y se emiten de tiempo en tiempo. No otorgan propiedad directa sobre los inmuebles a los tenedores, sino únicamente el derecho a los frutos, rendimientos y, en su caso, al producto de la venta de los activos.

Derecho de Preferencia: Los tenedores gozan de derecho de suscripción preferente para futuras emisiones de certificados.

Representante Común: Es el órgano de vigilancia de los tenedores. Sus obligaciones incluyen verificar la existencia del patrimonio, convocar a asambleas, publicar avisos de distribución y notificar a la CNBV y la Bolsa cualquier incumplimiento relevante del fiduciario o administrador.

IV. Asamblea de Tenedores: El Órgano Máximo (Cláusula Octava)

Representa al conjunto de inversionistas y sus decisiones son obligatorias para todos.

Asamblea Ordinaria (Anual): Se celebra en los primeros 4 meses del año. Aprueba estados financieros, el reporte anual y elige a los miembros independientes del Comité Técnico.

Asamblea Extraordinaria: Requiere quórum y votaciones elevadas (típicamente 75% de asistencia en primera convocatoria). Decide sobre la remoción del Administrador (voto del 66%), la terminación anticipada o desliste del fideicomiso (85%) y modificaciones materiales al contrato (85%).

Derechos de Minorías: * 10% de tenencia: Derecho a convocar asamblea y a designar un miembro en el Comité Técnico.

15% de tenencia: Derecho a ejercer acciones de responsabilidad contra el Administrador.

20% de tenencia: Derecho a oponerse judicialmente a resoluciones de la Asamblea.

V. Gobierno Corporativo y Comités (Cláusula Novena)

El fideicomiso adopta una estructura de supervisión similar a la de una sociedad anónima bursátil.

a. Comité Técnico

Es el órgano que supervisa al Administrador. Se integra por un máximo de 21 miembros, donde la mayoría debe ser independiente.

Facultades: Aprueba operaciones entre el 5% y el 20% del patrimonio, fija políticas contables, califica la independencia de expertos y aprueba la contratación del Auditor Externo.

Responsabilidad: Sus miembros están sujetos a deberes de lealtad y diligencia bajo la Ley del Mercado de Valores.

b. Comités Especializados (Integrados solo por Independientes)

Comité de Auditoría: Evalúa al auditor externo, vigila el control interno y revisa los estados financieros antes de su aprobación. Tiene facultad de instruir al Fiduciario para convocar asambleas.

Comité de Prácticas: Dictamina sobre operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés, asegurando que se realicen a precios de mercado.

Comité de Nominaciones y Compensaciones: Analiza los perfiles de los candidatos a miembros independientes y propone las remuneraciones para los órganos de gobierno.

Este esquema garantiza que el fideicomiso opere bajo estándares internacionales de transparencia, protegiendo los derechos de los inversionistas minoritarios y asegurando que la gestión inmobiliaria esté separada de la vigilancia regulatoria.

2. Contrato de Administración

1. Naturaleza Jurídica y Nombramiento

El contrato establece una relación de mandato especializada donde el Fiduciario, por instrucción de la Asamblea de Tenedores, delega la gestión operativa y estratégica del patrimonio al Administrador.

Delegación de Facultades: Se otorga al Administrador un poder amplio e irrevocable para determinar los términos de inversiones, desinversiones y esquemas de financiamiento.

Principio de Instrucción: El Fiduciario queda vinculado a actuar exclusivamente bajo las instrucciones del Administrador, siempre que estas no contravengan el Contrato de Fideicomiso o la Circular Única de Emisoras (CUE).

Exoneración de Responsabilidad Fiduciaria: El Fiduciario (Institución Bancaria) no asume la obligación de supervisar, validar o auditar la viabilidad financiera, legal o fiscal de las decisiones tomadas por el Administrador. La responsabilidad por pérdidas derivadas de la ejecución de instrucciones recae en el patrimonio del fideicomiso, no en la institución bancaria.

2. Obligaciones, Servicios y Transparencia

El Administrador asume la dirección integral del vehículo bajo estándares de diligencia y buena fe.

Gestión de Portafolio: Incluye la estructuración de emisiones adicionales, administración de activos inmobiliarios y la representación del fideicomiso ante autoridades.

Apoyo Operativo: El Administrador debe asistir al Fiduciario en la elaboración de declaraciones fiscales y reportes regulatorios. Los costos de terceros especialistas contratados para estos fines se consideran Gastos del Fideicomiso.

Revelación de Información: Es obligación del Administrador elaborar el Reporte Anual y suministrar la información financiera necesaria al Auditor Externo en un plazo máximo de 15 días hábiles tras su requerimiento.

3. Estructura de Contraprestaciones (Comisiones)

El esquema remunerativo se divide en dos componentes principales para alinear la gestión con el rendimiento de los inversionistas:

A. Comisión por Administración (Asset Management Fee)

Calculada anualmente y pagadera trimestralmente sobre el valor de los activos (según avalúo periódico):

Hasta USD \$5,000 millones: 0.75% anual.

Entre USD \$5,000 y \$7,500 millones: 0.65% anual.

Superior a USD \$7,500 millones: 0.55% anual.

B. Comisión por Incentivo (Performance Fee)

Participación proporcional en las distribuciones excedentes, condicionada al cumplimiento de rendimientos objetivo

4. Régimen de Gastos

Gastos del Administrador: Sueldos, infraestructura de oficina, servicios básicos y comisiones de subcontratistas propios son absorbidos íntegramente por el Administrador.

Gastos Operativos (Fideicomiso): Gastos de emisión, mantenimiento de activos, seguros, impuestos y honorarios de asesores externos son cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

5. Vigencia, Renuncia y Rescisión

El contrato establece mecanismos de salida con protecciones económicas específicas:

Renuncia: El Administrador puede separarse del cargo con un aviso previo de 6 meses. Las comisiones devengadas hasta la fecha efectiva se consideran líquidas y exigibles.

Remoción por Causa: Requiere el voto del 66% de los CBFIs en circulación tras la determinación de una "Conducta de Remoción".

Remoción Sin Causa: Requiere igualmente el voto del 66%, pero activa una cláusula de compensación obligatoria (Golden Parachute):

El Administrador removido fungirá como asesor por 5 años.

3. Contrato de Administración en Transición

1. Marco Operativo y Estándares de Actuación

El Administrador de Transición asume la gestión de los servicios bajo un régimen de subordinación estratégica respecto al Administrador principal y en estricto apego a los intereses del Fideicomiso.

Deberes de Diligencia: Se establece la obligación de actuar de buena fe, de forma diligente y con el objetivo primordial de maximizar los rendimientos del Patrimonio, garantizando la ausencia de conflictos de interés.

Mecanismo de Instrucción: Para la ejecución de actos ante el Fiduciario, el Administrador de Transición requiere el visto bueno previo del Administrador principal. Asimismo, se estipula un régimen de consulta obligatoria para asuntos que impacten la calidad de los servicios.

El periodo de transición se estableció inicialmente en 6 meses, sin embargo se extendió el plazo hasta septiembre de 2026.

2. Régimen de Contraprestación (Ejercicio 2026)

La remuneración del Administrador de Transición no se determina mediante comisiones variables de gestión, sino que se sujeta estrictamente a una partida presupuestal predefinida.

Base Presupuestal: La contraprestación corresponde al monto autorizado en el presupuesto anual del ejercicio 2026, derivado de la cuarta reexpresión del Fideicomiso.

Destino de los Recursos: Dichos fondos están destinados, entre otros fines, a la cobertura de salarios y prestaciones de la estructura ejecutiva del Administrador de Transición.

3. Obligaciones de Información y Reporte

Se establece un sistema riguroso de rendición de cuentas para asegurar la continuidad operativa y la transparencia durante la transición.

Reportes Periódicos: Entrega de un informe mensual de actividades dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, dirigido al Administrador y al Fiduciario.

Información Financiera: Obligación de suministrar toda la documentación necesaria para la elaboración de estados financieros y para las revisiones del Auditor Externo.

Entregas Especiales de Transición:

Inicial: Dentro de los 30 días hábiles posteriores a la firma, debe entregar un informe detallado de los 12 meses anteriores, incluyendo contraseñas, accesos y claves operativas.

Final: Con una antelación de 45 días naturales al cierre del Periodo de Transición, debe presentar un informe de funciones, calendario de actividades y relación de pendientes.

Plazo de Respuesta: Cualquier requerimiento de información adicional por parte del Fiduciario o el Administrador debe ser atendido en un máximo de 5 días hábiles.

4. Vigencia y Terminación Anticipada

La relación contractual es de naturaleza temporal y está sujeta a condiciones de cumplimiento resolutorias.

Vigencia temporal: El contrato se circunscribe exclusivamente a la duración del Periodo de Transición.

Efectos de la Conclusión: Al finalizar el periodo, el Fiduciario procederá a la revocación inmediata de los poderes otorgados al Administrador de Transición y su personal. Se exige la devolución total de la información, activos digitales y documentación perteneciente a la emisora (Patria Lexington Fibra).

Rescisión por Incumplimiento: El Administrador principal posee la facultad de instruir al Fiduciario la terminación anticipada en caso de falta de las obligaciones contractuales, mediante una notificación previa de 30 días.

Administradores

DÉCIMA. ADMINISTRADOR.

Sección 10.1. El Fiduciario por medio del presente nombra al Administrador como administrador del Fideicomiso y de los Bienes Inmuebles, con las responsabilidades y obligaciones que le fueron delegadas por el Comité Técnico y bajo los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, para lo cual el Fiduciario celebrará con el Administrador un Contrato de Administración sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al presente Contrato como Anexo "A" (el "Contrato de Administración").

Sección 10.2. Las Partes y los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles autorizaron e irrevocablemente instruyeron al Fiduciario a delegar la administración del Patrimonio del Fideicomiso al Administrador conforme el Contrato de Administración en virtud del cual, entre otros, se le delega la facultad de determinar los términos y condiciones de las Inversiones, desinversiones, y financiamientos (otorgados y/o recibidos) directa o indirectamente a través de Fideicomiso de Inversión, estando expresamente autorizado el Fiduciario para ejecutar cada una de sus instrucciones; en el entendido que, el Fiduciario no asume responsabilidad de validar, verificar, revisar, dar seguimiento o supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, ni de participar o prestar asesoría de ningún tipo, incluyendo, de inversión, análisis de crédito, verificación de criterios o Lineamientos de Inversión, capacidad crediticia, garantías y en general consecuencias y alcances de los documentos en los que se lleven a cabo las inversiones y desinversiones, incluyendo, legales, fiscales, financieros, comerciales y económicos, por lo que el Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, junto a sus accionistas, afiliadas, delegados fiduciarios, funcionarios y empleados, no resultarán responsables por las ganancias ni pérdidas que resulten en su caso por la ejecución de los actos que le sean instruidos, incluyendo, de las inversiones, desinversiones y financiamientos (otorgados y/o recibidos), que realice directa o indirectamente a través de vehículos de inversión, en virtud del Fideicomiso o el presente Contrato.

Sección 10.3. El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración y cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el presente Contrato de Fideicomiso.

Sección 18.1. Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en el presente Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos:

(a) Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario, debiendo solicitarlo con 2 Días Hábiles de anticipación por lo menos; y

(b) Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del presente Contrato de Fideicomiso.

Asamblea de tenedores

Durante el 2T26 se llevó a cabo la Asamblea de Tenedores el 28 de abril de 2026 donde se llegó a los siguientes acuerdos:

PRIMERA. - “Se aprueba el orden del día tal y como fue leído por el secretario de la misma.”

SEGUNDA. - “Se toma nota de los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso por el año que termino el 31 de diciembre de 2025 dictaminados por el despacho De la Paz, Costemalle DFK S.C., y el dictamen del auditor externo y se resuelve aprobarlos en los términos presentados a la asamblea”.

TERCERA. - Se aprueba el Reporte Anual y Reporte de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2025 en términos substancialmente similares a los presentados a la asamblea.

CUARTO. - Se aprueba la calificación de las siguientes personas en su calidad de miembros Independientes en los términos de las disposiciones aplicables de la LMV y del contrato de Fideicomiso:

Feliciano Garcíarramos Lomelín

Michel Jorge Luna Velázquez

Guillermo Robles Gil Orvañanos

Claudia Denise Ruíz Rojas

Gerardo Flores Deuchler

QUINTO. - Se toma nota de la renuncia de Ana Russo y de Gustavo Covarrubias Uriegas. Se aprueba ratificar a cada una de las siguientes personas para formar parte del Comité Técnico del fideicomiso, calificando su calidad de miembros independientes en los términos de las disposiciones aplicables de la LMV y del propio contrato de Fideicomiso.

MIEMBROS INDEPENDIENTES:

Feliciano Garcíarramos Lomelín

Michel Jorge Luna Velázquez

Guillermo Robles Gil Orvañanos

Claudia Denise Ruíz Rojas

Gerardo Flores Deuchler

MIEMBROS PROPIETARIOS NO INDEPENDIENTES

Marcelo Fedak

Agustín Tristán Aldave

Paula Camila Zamudio Gómez

Erick Israel Soto Heres

SECRETARIO NO MIEMBRO

Eduardo Saúl Acosta Trejo

SEXTO. - Se aprueba instruir al Fiduciario para que realice las publicaciones necesarias a través del sistema electrónico de envío de información de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a fin de informar al público inversionista la ratificación de los miembros integrantes del Comité Técnico del Fideicomiso, en cumplimiento de la Ley del Mercado de Valores, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del mercado de valores, y demás autoridades que resulte aplicable.

SEPTIMO. - En términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y sus modificaciones, se aprueba ratificar a Feliciano Garciarramos Lomelín como miembro independiente, quedando también ratificada su designación y cargo como Presidente del Comité Técnico.

OCTAVO. - Se designa a los señores Pablo Federico Bustamante González y/o Eduardo Saúl Acosta Trejo, como delegados especiales de la asamblea para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, para expedir copias simples o certificadas del acta que les fueren solicitadas, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar todos los trámites, incluyendo, sin limitar, actualizaciones de la inscripción y tomas de nota, que en su caso se requieran o sean convenientes, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Institucional de Valores, S.A.B. de C.V., S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades y entidades correspondientes.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Conforme se establece en el Contrato de Administración en Transición respectivo, el Administrador en Transición al ser una subsidiaria de Patria Lexington Fibra, no cobrará contraprestación alguna por la prestación de sus servicios. En términos del Contrato de Administración en Transición se cuenta con un fondo de gastos equivalente a 3 (tres) meses de gastos con base en presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador en Transición pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración en Transición.

Todos los gastos incurridos por el Administrador en Transición, incluyendo, de manera enunciativa, gastos de operativos, gastos generales, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador en Transición al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador en Transición más el impuesto al valor agregado que les corresponda. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador en Transición podrá solicitarlo al Fiduciario efectúe dicho gasto por cuenta del Fideicomiso durante el periodo de transición.

A partir del 18 de diciembre de 2025 existe el nuevo Contrato de Administración que establece el pago de la Comisión por Administración igual a la suma de (X) el producto de 0.75% sobre el monto que resulte del último Avalúo Periódico de los Activos más el Costo Bruto de Activos Inmobiliarios que no hayan sido valuados en un Avalúo Periódico, en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Administración aplicable a dicho Periodo de Comisión por Administración; conforme los activos administrados vaya incrementándose se aplicará el porcentaje que el mismo Contrato de Administración establece.

Así mismo, se establece en el Contrato de Administración la Comisión por Incentivo que el Administrador tendrá derecho a recibir parte proporcional de las Distribuciones pagadas a los Tenedores (la "Comisión por Incentivo"), una vez que dichas Distribuciones acumuladas por CBFI excedan el monto equivalente al Rendimiento Objetivo.

Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas; sin embargo, la Asamblea de Tenedores es la facultada para autorizar las inversiones o adquisiciones cuando dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; debiendo abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores respectiva, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores o que actúen por cualquier causa como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores. En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos, deberá contarse con por lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés) y llevarse a cabo considerando el promedio de dichos valor de avalúo, salvo que la Asamblea apruebe algo distinto, en el entendido que la Asamblea de Tenedores podrá aprobar que solo se cuente con un avalúo, para cuyos efectos dicha asamblea determinará qué Valuador Independiente llevará a cabo dicho avalúo. En el caso en que se pretenda aprobar adquisiciones con Partes Relacionadas a un valor superior al valor avalúo realizado por el (los) Valuador(es) Independiente(s), dicha aprobación deberá ser otorgada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores conforme el requisito de votación que se expresa en la sección 8.6.2 del presente Contrato de Fideicomiso.

Patria Lexington Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

Salvo lo descrito en el presente, a la fecha del presente Informe, no existe alguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario, Fideicomitente Inicial, el Administrador, derechos o valores fideicomitidos, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores, aún y cuando éstos no estén directamente relacionados con los CBFIs y la estructura de la transacción. Asimismo, salvo lo descrito en el presente, no existen transacciones que en términos de las NIIFs sean consideradas como operaciones con Personas Relacionadas.

Audidores externos.

Los auditores externos al 31 de diciembre de 2025 fueron De la Paz, Costemalle-DFK, S.C.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Nuestro principal objetivo es dar acceso al inversionista a un vehículo cuyo propósito es generar atractivos rendimientos derivados del arrendamiento, ajustados por riesgo, que sean sostenibles en el tiempo para los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones Totales estables provenientes de Contratos de Arrendamiento con términos de largo plazo y con una base de inmuebles y Arrendatarios de alta calidad y experiencia probada en el tiempo. Este objetivo se logrará mediante la explotación de una oportunidad inmobiliaria de mercado identificada en los sectores agroalimentario, industrial y de logística principalmente en México, los cuales han mostrado y continúan mostrando una tendencia favorable en la evolución de estos sectores. Se espera que las Rentas sean sostenibles en el tiempo. Para lograrlo,

contamos con una estrategia y proceso de inversión que nos permite seleccionar los activos más atractivos y rentables de estos sectores, y que se complementa creando, de manera selectiva, una Cartera diversificada de Activos. Consideramos que la ubicación estratégica de las propiedades relacionadas con los Activos dentro del país permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por Estado, así como del producto que nuestros arrendatarios ofrecen. Patria Lexington Fibra también cuenta con una estrategia en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), la cual incluye temas que serán identificados en estudios de materialidad del negocio, e iniciativas que generan mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental, con políticas, procedimientos y compromisos detallados en cada aspecto de ASG.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

"Patria Lexington Fibra" cuenta con una propiedad que fue adquirida en el mes de diciembre de 2022 y es una parte importante de nuestros activos. Otro recurso importante es el talento humano, que se compone de un grupo de ejecutivos con amplia trayectoria profesional en los sectores agroalimentario, inmobiliario y financiero. Este equipo tiene los conocimientos y habilidades para construir un portafolio de activos de alto valor y ahora soportados con el respaldo de Patria Investments y Lexington Capital que aportarán la experiencia en maximizar la eficiencia y rentabilidad de los activos que se administran. Los riesgos principales a los que se enfrenta Patria Lexington Fibra son la tenencia de la tierra y régimen de propiedad en el sector agro, la vigencia de los derechos de explotación del agua y las instalaciones asociadas para dicha explotación, la volatilidad en los precios de los productos en sus respectivos mercados, factores climáticos, la presencia de plagas o enfermedades para el sector agro y la imposición de medidas arancelarias y no arancelarias a los productos de exportación mexicanos. Nuestras relaciones más significativas son con los inquilinos de las propiedades, que a su vez son los operadores en las instalaciones habilitadas dentro de nuestras propiedades. Asimismo, tenemos relaciones importantes con los tenedores de nuestros CBFIs, y con las entidades públicas, gubernamentales y sociales del sector agro mexicano.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Durante el 2T26 logramos obtener ingresos por arrendamiento de terrenos e instalaciones por \$7,807,000 pesos, ingresos por intereses netos por \$1,115,000 pesos que sumados a una pérdida cambiaria de \$46,000 pesos dan un total de ingresos de \$8,876,000 pesos que representa una disminución de 23.8% vs. el 2T25 derivado de 3 factores principalmente:

1. Menor tipo de cambio por revaluación del 13% del peso vs el dólar estadounidense
2. Apoyo al arrendatario en la renta que significa \$1,007,000 pesos u 11.3% vs los ingresos del 2T25
3. Menores tasas de rendimiento sobre inversiones en mercado de dinero que disminuyeron los ingresos

por intereses

4. Durante el 2T25 hubo un ingreso extraordinario por \$775,000 pesos por actualización de impuestos recuperados y \$300,000 pesos de otros ingresos

En el acumulado anual los ingresos por arrendamiento ascienden a \$15,568,000 pesos, ingresos por intereses de \$2,366,000 con una utilidad cambiaria de \$19,000 pesos, totalizando ingresos de \$17,953,000 pesos, es decir un 26.3% menor que el acumulado en el mismo periodo del 2025 explicada por las razones anteriormente expuestas.

Los gastos de administración ascendieron a \$7,840,000 pesos en el 2T26 lo que representa un incremento de 16.7% vs. el 2T25. En el acumulado anual los gastos ascienden a \$14,301,000 pesos vs. \$16,421,000 pesos en 2025 que significa una disminución de 12.9%. Por su parte, el activo total ascendió a \$517,821,000 pesos, del cual un 25.3% corresponde a activo circulante y el 74.7% a activo no circulante integrado por propiedades de inversión en arrendamiento principalmente. El pasivo total suma \$4,956,000 pesos, siendo un 100% pasivo circulante y corresponde principalmente a cuentas por pagar, provisiones por compensaciones devengadas a empleados e impuestos por pagar. El capital asciende a \$512,865,000 pesos, compuesto principalmente por el capital obtenido en la colocación de CBFIs entre el público inversionistas y muestra un incremento de \$2,892,000 pesos vs el 4T25 derivado principalmente de la utilidad integral del ejercicio al cierre de junio 2026.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

"Patria Lexington Fibra " cuenta con una situación sana financieramente y liquida al registrar activos circulantes por \$130,872,000 pesos y pasivos de corto plazo únicamente por \$4,956,000 peso; es decir una relación de 26 a 1.

Control interno [bloque de texto]

"Patria Lexington Fibra cuenta con controles operativos, contables y financieros suficientes para asegurar un nivel de cumplimiento razonable de sus obligaciones. Su sistema de control interno (SCI) se basa en los 5 pilares de la metodología COSO para contar con un entorno de control adecuado, evaluación constante de

riesgos, actividades regulares de control, sistemas de información y comunicación adecuados, y actividades de monitoreo y supervisión continuas.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

“Patria Lexington Fibra” está analizando las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores para evaluar el rendimiento de la entidad. Para el periodo que se reporta, la medida más relevante es un margen neto de 13.2% en el 2T26 vs 59.0% en el 2T25 y 22.5% en el acumulado 2026 vs. 43.4% en 2025 cuya disminución se explica por menores ingresos por el menor tipo de cambio del dólar americano en relación al peso, la disminución en la renta por el apoyo derivado de la afectación de cuotas compensatorias al tomate mexicano y los menores ingresos por intereses por la disminución en tasas principalmente.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	AGRO
Periodo cubierto por los estados financieros:	2T26
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-06-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	AGRO
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	2
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	No Aplica
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

"Patria Lexington Fibra" se constituyó el 12 de octubre de 2020 como el fideicomiso Irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión (CBFIs) # 4755, y realizó una oferta primaria de Certificados el pasado 9 de diciembre de 2022. La información contenida en este reporte abarca el segundo trimestre 2026.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Sin análisis

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	105,976,000	102,014,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	14,000	14,000
Impuestos por recuperar	24,882,000	23,428,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	130,872,000	125,456,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	130,872,000	125,456,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	386,038,000	386,038,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	526,000	526,000
Otros activos no financieros no circulantes	385,000	970,000
Total de activos no circulantes	386,949,000	387,534,000
Total de activos	517,821,000	512,990,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,320,000	2,377,000
Impuestos por pagar a corto plazo	98,000	11,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	1,440,000	618,000
Otras provisiones a corto plazo	98,000	11,000
Total provisiones circulantes	1,538,000	629,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,956,000	3,017,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,956,000	3,017,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	0	0
Total pasivos	4,956,000	3,017,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	532,496,000	532,496,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	54,535,000	51,026,000
Otros resultados integrales acumulados	(74,166,000)	(73,549,000)
Total de la participación controladora	512,865,000	509,973,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	512,865,000	509,973,000
Total de capital contable y pasivos	517,821,000	512,990,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-04-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior 2025-04-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-06-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	7,807,000	15,568,000	9,652,000	20,028,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	7,807,000	15,568,000	9,652,000	20,028,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	7,840,000	14,301,000	6,719,000	16,421,000
Otros ingresos	0	0	775,000	775,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(33,000)	1,267,000	3,708,000	4,382,000
Ingresos financieros	1,069,000	2,385,000	1,991,000	4,320,000
Gastos financieros	2,000	9,000	0	0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,034,000	3,643,000	5,699,000	8,702,000
Impuestos a la utilidad	0	134,000	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,034,000	3,509,000	5,699,000	8,702,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,034,000	3,509,000	5,699,000	8,702,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,034,000	3,509,000	5,699,000	8,702,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	0			
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.0368	0.125	0.2029	0.3099
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.0368	0.125	0.2029	0.3099
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.0047	0.016	0.026	0.0397
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.0047	0.016	0.026	0.0397

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-04-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior 2025-04-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-06-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,034,000	3,509,000	5,699,000	8,702,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	(1,057,000)	(617,000)	(1,747,000)	(1,868,000)
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(1,057,000)	(617,000)	(1,747,000)	(1,868,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-04-01 - 2026-06- 30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior 2025-04-01 - 2025-06- 30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-06-30
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(1,057,000)	(617,000)	(1,747,000)	(1,868,000)
Resultado integral total	(23,000)	2,892,000	3,952,000	6,834,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(23,000)	2,892,000	3,952,000	6,834,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	3,509,000	8,702,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	(134,000)	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(2,385,000)	(4,320,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(869,000)	8,192,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	1,990,000	(14,777,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	84,000	12,454,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,314,000)	1,549,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,195,000	10,251,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2,195,000	10,251,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-06-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	2,366,000	4,255,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2,366,000	4,255,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	4,561,000	14,506,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(599,000)	(1,803,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,962,000	12,703,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	102,014,000	110,769,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	105,976,000	123,472,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	532,496,000	0	0	51,026,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	3,509,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	3,509,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	3,509,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	532,496,000	0	0	54,535,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(73,549,000)	(73,549,000)	509,973,000	0	509,973,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	3,509,000	0	3,509,000
Otro resultado integral	0	0	0	(617,000)	(617,000)	(617,000)	0	(617,000)
Resultado integral total	0	0	0	(617,000)	(617,000)	2,892,000	0	2,892,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(617,000)	(617,000)	2,892,000	0	2,892,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(74,166,000)	(74,166,000)	512,865,000	0	512,865,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	549,625,000	0	0	23,293,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	8,702,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	8,702,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	8,702,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	549,625,000	0	0	31,995,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(41,112,000)	(41,112,000)	531,806,000	0	531,806,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	8,702,000	0	8,702,000
Otro resultado integral	0	0	0	(1,868,000)	(1,868,000)	(1,868,000)	0	(1,868,000)
Resultado integral total	0	0	0	(1,868,000)	(1,868,000)	6,834,000	0	6,834,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(1,868,000)	(1,868,000)	6,834,000	0	6,834,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(42,980,000)	(42,980,000)	538,640,000	0	538,640,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	532,496,000	532,496,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	2	2
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	28,082,000	28,082,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-04-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior 2025-04-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-06-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-07-01 - 2026-06-30	Año Anterior 2024-07-01 - 2025-06-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	35,596,000	38,439,000
Utilidad (pérdida) de operación	5,649,000	2,095,000
Utilidad (pérdida) neta	12,211,000	29,778,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	12,211,000	29,778,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	36,834,000	26,037,000
Total efectivo	36,834,000	26,037,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	69,142,000	75,977,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	69,142,000	75,977,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	105,976,000	102,014,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	14,000	14,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	14,000	14,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	386,038,000	386,038,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	386,038,000	386,038,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	71,000	99,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	102,000	11,000
Retenciones por pagar circulantes	0	384,000
Otras cuentas por pagar circulantes	3,249,000	1,894,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,320,000	2,377,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	98,000	11,000
Total de otras provisiones	98,000	11,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(74,166,000)	(73,549,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(74,166,000)	(73,549,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	517,821,000	512,990,000
Pasivos	4,956,000	3,017,000
Activos (pasivos) netos	512,865,000	509,973,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	130,872,000	125,456,000
Pasivos circulantes	4,956,000	3,017,000
Activos (pasivos) circulantes netos	125,916,000	122,439,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-04-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior 2025-04-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	7,807,000	15,568,000	8,877,000	18,953,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	775,000	1,075,000
Total de ingresos	7,807,000	15,568,000	9,652,000	20,028,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	0	0	0	0
Predial	0	0	0	0
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	0	0	0	0
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	7,840,000	14,301,000	6,719,000	16,421,000
Total de gastos administrativos	7,840,000	14,301,000	6,719,000	16,421,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	1,115,000	2,366,000	2,066,000	4,255,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	(46,000)	19,000	(75,000)	65,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	0	0	0	0

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-04-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior 2025-04-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-06-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	1,069,000	2,385,000	1,991,000	4,320,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	2,000	9,000	0	0
Total de gastos financieros	2,000	9,000	0	0
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	134,000	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	134,000	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

El total de gastos del trimestre fueron \$7,840,000 pesos, principalmente relacionados con gastos de personal de Administradora Agrofibra S.C., cuotas regulatorias, honorarios, honorarios a miembros independientes del Comité Técnico y demás comités que son parte de los órganos de gobierno.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No existen correcciones de valor por pérdidas crediticias.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

La única empresa asociada es Administradora Agrofibra S.C., quien proporcionó los servicios de administración al fideicomiso conforme al contrato de prestación de servicios firmado el 5 de octubre del año 2021 y a partir del 18 diciembre de 2025 conforme al Contrato de Administración de Transición aprobado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores del 15 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros han sido autorizados por el Comité Técnico

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No existen activos disponibles para la venta

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y el de su subsidiaria; Administradora Agrofibra, S.C, en dónde tiene control y participación del 100% de sus acciones.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiaria adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de la subsidiaria se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados financieros consolidados de la subsidiaria para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros
[bloque de texto]

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Sin activos biológicos, productos agrícolas en punto de cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Sin préstamos

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Sin combinaciones de negocios

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Sin saldos en bancos centrales.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes en efectivo suman \$105,976,000 pesos que aumentaron en \$3,962,000 pesos respecto al 4T25 debido al flujo positivo de las utilidades generadas principalmente.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Durante el ejercicio, el flujo neto procedente de actividades de operación es de \$2,195,000 pesos derivado principalmente de los resultados del ejercicio y el flujo procedente de actividades de inversiones de \$2,366,000 pesos, teniendo por consecuencia un incremento neto de efectivo de \$4,561,000 pesos; asimismo, el efecto de tipo de cambio sobre la posición en moneda extranjera fue negativo por \$599,000 pesos.

El flujo neto del periodo fue \$3,962,000 pesos con un saldo al final del periodo de disponibilidades es de \$105,976,000 pesos.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Sin cambios en las políticas contables

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Sin cambios en las políticas contables

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Sin garantías colaterales

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Sin reclamaciones y beneficios pagados

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Sin compromisos

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Sin compromisos y pasivos contingentes

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Sin pasivos contingentes.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Sin costo de ventas.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Sin riesgo de crédito.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Sin instrumentos de deuda.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Sin costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguros.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Sin información a revelar sobre ingresos diferidos.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Durante el 2T26 se mantuvo el monto de impuestos diferidos en \$526,000 pesos que provienen principalmente de diferencias temporales relativas provisiones de gastos de la Administradora Agrofibra.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Los depósitos de bancos corresponden al efectivo que tiene disponible la Fibra para futuras adquisiciones y para fondear los gastos del fideicomiso y la administradora.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Al cierre de junio del 2026 no existen pagos anticipados o depósitos en efectivo de clientes.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Sin gastos por depreciación o amortización

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Sin instrumentos derivados

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Sin operaciones discontinuadas

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Sin dividendos

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

En el 2T26 se tuvo una utilidad neta por CBFI de \$0.0368 pesos y una utilidad neta por acción diluida de \$0.0047 comparado con \$0.2029 y \$0.0260 del 2T25 respectivamente.

En el acumulado de 2026 se lleva una utilidad neta por CBFI de \$0.1250 pesos y una utilidad neta por acción diluida de \$0.0160 comparado con \$0.3099 y \$0.0397 del 2025 respectivamente.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Debido a que la moneda funcional de la Fibra es el dólar, no existe efecto por variaciones en el cambio de la moneda en el margen neto, el efecto existente de la posición en dólares americanos expresados en pesos y el efecto cambiario por la valuación de propiedades a valor razonable se muestra en Otros Resultados Integrales (ORI) en el capital contable que asciende a (\$74,166,000) pesos, con un efecto en el 2T26 de (\$1,057,000) pesos y en el acumulado de 2026 por (\$617,000) pesos, que deriva del efecto en la valuación de disponibilidades en dólares americanos.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al 30 de junio del 2026, la provisión de beneficios a los empleados por haberes de retiro asciende a \$840,000 pesos.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

La entidad únicamente opera con un inmueble dedicado a la producción agroalimentaria de alta tecnología. Dicho inmueble se encuentra bajo un contrato de arrendamiento con el productor de productos que se destinan a la exportación.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

En relación al apoyo al arrendatario GEAR Alimentos que se ha venido realizando, el 16 de julio, el Comité Técnico aprobó la continuación del programa de apoyo a través del diferimiento parcial de la renta por el monto de US\$19,100.00 (diecinueve mil cien dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) que representa 11% de la renta del periodo por el lapso comprendido del 1 de julio de 2026 al 31 de diciembre del mismo año, esto dado que las condiciones de las cuotas compensatorias sobre el tomate mexicano en Estados Unidos de América ha prevalecido.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Los gastos sumaron \$7,840,000 pesos en el 2T26, es decir, un 16.7% superior al 2T25, dicho incremento deriva principalmente de honorarios de administración, gastos legales y provisiones de personal por los cambios a raíz de la nueva administración aprobada en Asamblea de Tenedores del 15 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Los gastos sumaron un acumulado del 2T26 por \$7,840,000 pesos; de los cuales corresponden a \$2,851,000 o 36.4% a compensaciones y provisiones del personal, \$566,000 o 7.2%, a emolumentos a miembros de los comités, \$348,000 o 4.4% a servicios fiduciarios y cuotas legales, \$724,000 o 9.2% de servicios administrativos a PathHold Co Servicios Corporativos, \$2,731,000 o 34.8% a gastos legales y trámites relacionados con los cambios de administración aprobados por la Asamblea de Tenedores y demás gastos operativos e impuestos de \$620,000 equivalentes al 7.9%.

Durante el primer semestre de 2026 los gastos se ascienden a \$14,301,000 pesos; de los cuales corresponden a \$5,742,000 o 40.1% a compensaciones y provisiones del personal, \$1,258,000 o 8.8%, a emolumentos a miembros de los comités, \$1,568,000 o 11.0% a servicios fiduciarios y cuotas legales, \$1,583,000 o 11.1% de servicios administrativos a PathHold Co Servicios Corporativos, \$2,731,000 o 19.1% a gastos legales y trámites relacionados con los cambios de administración aprobados por la Asamblea de Tenedores y demás gastos operativos e impuestos de \$1,419,000 equivalentes al 9.9%.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Sin activos para exploración y evaluación

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Los activos se encuentran registrados en su valor razonable.

La NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, la norma considera una jerarquía de tres niveles que se basa en la información utilizada en el proceso de valuación. El nivel de la jerarquía de valor razonable dentro de la cual cae la medición de valor razonable se determina con base en la información de menor nivel que sea significativa para la medición de valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 - El valor razonable se basa en precios de cotización no ajustados en mercados activos a los que tiene acceso la entidad para activos o pasivos idénticos. Dichos precios de cotización por lo general ofrecen la evidencia más confiable y deberían usarse para medir el valor razonable cuando estén disponibles.

Nivel 2 - El valor razonable se basa en información distinta a la información del Nivel 1, que sea observable para el activo o pasivo en cuestión, ya sea de forma directa o indirecta, por sustancialmente el plazo total del activo o pasivo a través de corroborar los datos observables de mercado.

Nivel 3 - El valor razonable se basa en información significativa no observable del activo o pasivo. Estas informaciones reflejan los supuestos propios de la entidad respecto de la forma en que los participantes del mercado asignarían un precio al activo o pasivo.

La Administración de Patria Lexington Fibra revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros para medir los valores razonables

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total Jun. 2026
Invernaderos	\$	\$	\$386,038,000	\$386,038,000
Otras propiedades agroindustriales				
Total	\$	\$	<u>\$386,038,000</u>	<u>\$386,038,000</u>

La Entidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión en dólares americanos, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a \$7,807,000 y \$ 8,877,000 para 2T26 y 2T25 respectivamente, dicha variación proviene además del efecto de tipo de cambio donde el peso se revaluó 13% 2T26 vs 2T25, se otorgó un diferimiento del 11% en el pago de la renta al arrendatario GEAR Alimentos debido a las afectaciones por las cuotas compensatorias que aplicó Estados Unidos de América al tomate mexicano.

Los ingresos por renta acumulados ascienden a \$15,568,000 pesos en 2026 vs \$18,953,000 en 2025, dicha disminución se deriva de los factores antes mencionados.

Por otro lado, los gastos de operación directamente relacionados a las propiedades de inversión son cubiertos por el arrendatario.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Al momento la compañía no cuenta con instrumentos financieros.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Sin primas o comisiones financieras

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

En el acumulado 2T26 no hubo gastos financieros relevantes

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

En el rubro de ingresos financieros durante el 2T26 se registraron \$1,115,000 pesos por rendimientos de los saldos que se mantienen en las cuentas bancarias y una pérdida cambiaria de (\$46,000) pesos por la fluctuación del dólar respecto al peso, totalizando \$1,069,000 pesos en dicho trimestre.

En el acumulado de 2026 los ingresos por intereses ascendieron a \$2,366,000 pesos y \$19,000 pesos de utilidad cambiaria, totalizando \$2,385,000 pesos.

No se tienen gastos por intereses

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros netos acumulados en el 2T26 provienen de operaciones de reporto por \$1,115,000 pesos y una pérdida cambiaria por (\$46,000) pesos.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Sin activos financieros para negociar

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Sin instrumentos financieros.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Sin cambios en resultados por instrumentos financieros a valor razonable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Sin instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar
[bloque de texto]

Sin instrumentos financieros mantenidos para negociar.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Sin pasivos financieros mantenidos para negociar.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Sin información relevante de gestión del riesgo financiero.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Los gastos sumaron un acumulado del 2T26 por \$7,840,000 pesos; de los cuales corresponden a \$2,851,000 o 36.4% a compensaciones y provisiones del personal, \$566,000 o 7.2%, a emolumentos a miembros de los comités, \$348,000 o 4.4% a servicios fiduciarios y cuotas legales, \$724,000 o 9.2% de servicios administrativos a PathHold Co Servicios Corporativos, \$2,731,000 o 34.8% a gastos legales y trámites relacionados con los cambios de administración aprobados por la Asamblea de Tenedores y demás gastos operativos e impuestos de \$620,000 equivalentes al 7.9%.

Durante el primer semestre de 2026 los gasto se ascienden a \$14,301,000 pesos; de los cuales corresponden a \$5,742,000 o 40.1% a compensaciones y provisiones del personal, \$1,258,000 o 8.8%, a emolumentos a miembros de los comités, \$1,568,000 o 11.0% a servicios fiduciarios y cuotas legales, \$1,583,000 o 11.1% de servicios administrativos a PathHold Co Servicios Corporativos, \$2,731,000 o 19.1% a gastos legales y trámites relacionados con los cambios de administración aprobados por la Asamblea de Tenedores y demás gastos operativos e impuestos de \$1,419,000 equivalentes al 9.9%.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

"Patria Lexington Fibra" se constituyó el 12 de octubre de 2020 como el fideicomiso Irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión (CBFIs) # 4755, y realizó una oferta primaria de Certificados el pasado 9 de diciembre de 2022. La información contenida en este reporte abarca el segundo trimestre 2026.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

"Patria Lexington Fibra" cuenta con la liquidez, solvencia y patrimonio sólido de un negocio en marcha.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Sin crédito mercantil.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Sin subvenciones del gobierno.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Derivado de la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable se tuvo un efecto por valuación positivo de \$12,409,000 pesos en 2025 vs \$17,498,000 pesos en 2024; asimismo, debido a que la partida se denomina en dólares americanos, el efecto de tipo de cambio fue una pérdida de \$29,381,000 debido a la revaluación del peso frente al dólar americano que se refleja en el valor de la propiedad y en Otros Resultados Integrales.

Durante el 2T26 no se registró ningún efecto de valuación sobre propiedades de inversión

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El impuesto sobre la renta consolidado acumulado del 2026 es de \$134,000 pesos proveniente de las utilidades fiscales de la Administradora Agrofibra.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Al cierre del 2T26 la Administradora en Transición contaba con 2 empleados que son los funcionarios que a continuación se mencionan, los cuales son empleados de confianza.

Equipo directivo

Los directores ejecutivos del negocio tienen la responsabilidad de establecer los objetivos estratégicos y presentarlos al Comité Técnico para su aprobación. Además, estos directores son responsables de mantener las relaciones con los inversionistas y garantizar que cumplimos con las obligaciones. Vale destacar que estos directores son empleados de tiempo completo y reciben una compensación del Administrador en Transición.

La siguiente tabla muestra los nombres y posiciones dentro del equipo directivo del Administrador a la fecha:

Nombre	Posición
Pablo Federico Bustamante González	Presidente Ejecutivo y Director de Finanzas
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Director Jurídico

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

La persona clave de la gerencia al cierre del periodo es:

Pablo Federico Bustamante González, Presidente Ejecutivo de Patria Lexington Fibra

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Se tiene seguro de D&O ("Directors & Officers) para miembros de comités y funcionarios de Patria Lexington Fibra, el monto por amortizar al 30 de junio de 2026 es de \$367,000 pesos.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Sin ingresos ordinarios por primas de seguros.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Sin activos intangibles.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Sin información de activos intangibles y crédito mercantil.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Sin gastos por intereses.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

En el rubro de ingresos financieros durante el 2T26 se registraron \$1,115,000 pesos por rendimientos de los saldos que se mantienen en las cuentas bancarias y una pérdida cambiaria de (\$46,000) pesos por la fluctuación del dólar respecto al peso, totalizando \$1,069,000 pesos en dicho trimestre.

En el acumulado de 2026 los ingresos por intereses ascendieron a \$2,366,000 pesos y \$19,000 pesos de utilidad cambiaria, totalizando \$2,385,000 pesos.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

En el rubro de ingresos financieros durante el 2T26 se registraron \$1,115,000 pesos por rendimientos de los saldos que se mantienen en las cuentas bancarias y una pérdida cambiaria de (\$46,000) pesos por la fluctuación del dólar respecto al peso, totalizando \$1,069,000 pesos en dicho trimestre.

En el acumulado de 2026 los ingresos por intereses ascendieron a \$2,366,000 pesos y \$19,000 pesos de utilidad cambiaria, totalizando \$2,385,000 pesos.

No se tienen gastos por intereses

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Sin inventarios

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Sin pasivos por contratos de inversión

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Se cuenta con una propiedad de inversión que fue adquirida en diciembre del 2022 por un monto de \$374,350,000 pesos a valor histórico, al cierre del 30 de junio de 2026 el valor razonable de dicha propiedad es de \$386,038,000 pesos cuya variación vs el 2024 corresponde a \$12,409,000 de utilidad por avalúo y el efecto por tipo de cambio en la valuación de (\$29,381,000) pesos.

	2026	2025	2024
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$386,038	\$386,038	\$403,010

Durante el 2T26 no se ha modificado el valor dado que no se ha reconocido modificación por avalúos en propiedades.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Sin inversiones utilizando método de participación.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No se cuenta con este tipo de inversiones.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

El capital social asciende a \$656,006,000 pesos, compuesto de los recursos que fueron levantados en la oferta pública inicial menos gastos de colocación por \$123,510,000 pesos, llegando a un capital social neto de \$532,496,000 pesos

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Sin información a revelar.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Al 30 de junio de 2026 no se cuenta con anticipo de arrendatarios.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Existe un contrato de arrendamiento a un plazo de 15 años a partir de diciembre de 2022 con un inquilino ubicado en Colima por un monto de renta mensual de \$167,000 dólares americanos, de los cuales 80% corresponde a arrendamiento de invernaderos y 20% a arrendamiento de terrenos.

Durante el primer semestre se otorgó un diferimiento del 11% equivalente a USD\$19,100.00 (diecinueve mil cien dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) en el pago de la renta al arrendatario GEAR Alimentos aprobado por el Comité Técnico, debido a las afectaciones por las cuotas compensatorias que aplicó Estados Unidos de América al tomate mexicano, disminuyendo el ingreso de dicho trimestre

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Liquidez adecuada para continuar con las operaciones siendo de 26 a 1 entre activos circulantes vs pasivos circulantes

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Sin información

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Sin información

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Nada que revelar

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Los activos circulantes suman \$130,872,000 pesos y se componen principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo por \$105,976,000 pesos y de impuestos por recuperar de \$24,882,000 pesos.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Los pasivos circulantes ascienden a \$4,956,000 pesos, y se componen principalmente impuestos por pagar, provisiones de beneficios a empleados y proveedores de servicios.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Sin otros pasivos.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Los activos no circulantes suman \$386,949,000 pesos y se componen principalmente de propiedades de inversión (99.8%).

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Sin información relevante de otros ingresos o gastos de operación

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Sin información

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Sin información

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

La principal parte relacionada es Administradora Agrofibra S.C. subsidiaria del Fideicomiso y la cual funge como Administrador en Transición. Los servicios que presta al Fideicomiso cumplen con la política de precios de transferencia.

Así mismo, se paga un honorario de administración basado en el monto de activos a PatHold Co Servicios Corporativos S. de R.L. de C.V derivado del contrato de Administración firmado el 18 de diciembre de 2025. La comisión de administración ascendió a \$724,000 pesos en el 2T26 y \$1,583,000 pesos en el acumulado de 2026.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Sin información que revelar.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Los ingresos ordinarios del periodo ascienden a \$7,807,000 pesos correspondientes a arrendamiento de propiedades en el 2T26 y \$15,568,000 pesos en el acumulado del 2026.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

a.El Fideicomiso se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso por un monto de 21,235,186 CBFIs que corresponde a \$849,407,000. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el patrimonio fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs con una sobre asignación de oferta pública por un total de 3,185,277 CBFIs, que corresponde a \$127,412,000.

b. El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso entrego 3,661,937 CBFIS a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S.A. de C. V. por la compra del invernadero de ubicado en Colima.

c. Al 30 de junio de 2026, 31 diciembre del 2025 y de 2024 se encuentran en circulación los siguientes CBFIS.

Contribuciones	2026	2025	2024
CBFIS en Circulación	28,082,400	28,082,400	28,042,400

d. El resultado neto por CBFI básica se calcula dividiendo el resultado neto del periodo atribuible a la participación controladora entre el número promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación que asciende a 28,082,400 al 30 de junio de 2026, 31 de diciembre de 2025 y del 2024. El resultado neto diluido por CBFI no contiene instrumentos dilutivos, y los CBFIs totales emitidos por 219,099,279 CBFIs se consideraron como si hubieran estado en circulación a la fecha de su emisión.

Se tienen 45,281,250 de CBFIs disponibles en tesorería para utilizar en la adquisición de propiedades, en ofertas subsecuentes de capital.
Se tienen 19,218,592 de CBFIs disponibles para adquisición de propiedades de cartera inicial.
El total es de 64,499,842 CBFIs.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No hay pasivos subordinados

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

La única subsidiaria del Fideicomiso “Patria Lexington Fibra” es la Administradora Agrofibra S.C. de la cual posee el 99.9% de las partes sociales.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS"), tal como las emite el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB").

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, y que la moneda funcional es en dólares americanos, ya que la mayoría de los ingresos y operaciones que se celebran son en dicha moneda.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros y para este reporte, cuando se hace referencia a pesos, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Se tiene una cuenta de impuestos por recuperar de \$24,882,000 pesos correspondiente principalmente al impuesto al valor agregado por recuperar. Se tiene una cuenta de impuestos por pagar de \$98,000 pesos correspondientes al impuesto al valor agregado e impuesto sobre la renta por pagar, adicionalmente en los pasivos a corto plazo incluyen \$277,000 de impuestos retenidos y \$97,000 pesos de impuestos de nómina y seguridad social.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Se tiene un saldo de proveedores y otras cuentas por pagar \$3,249,000 pesos correspondiente a provisiones sobre gastos operativos y administrativos.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Se tiene una cuenta por cobrar neta a clientes de \$372,000 pesos correspondiente a impuesto predial por cobrar al arrendatario.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Sin información.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS"), tal como las emite el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB").

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, y que la moneda funcional es en dólares americanos, ya que la mayoría de los ingresos y operaciones que se celebran son en dicha moneda.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros y para este reporte, cuando se hace referencia a pesos, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Un activo financiero (o, según corresponda, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo financiero han expirado, o
- La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos completamente sin demoras bajo un acuerdo de transferencia y ya sea que (a) la Compañía haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) la Compañía no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero haya transferido el control del activo.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Los costos relacionados para préstamos se cargan a resultados conforme se devengan.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

El estado de flujos de efectivo del Fideicomiso se presenta utilizando el método indirecto. El Fideicomiso clasifica como actividades de operación para cubrir compromisos con los suministradores de capital las partidas de las aportaciones y distribuciones patrimoniales y clasifica como actividades de financiamiento los gastos financieros por comisiones bancarias, y como actividades de inversión los intereses recibidos por el uso de cuenta.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Los activos fijos y gastos diferidos se registran inicialmente a su costo de adquisición neta de la depreciación y amortización acumuladas y/o pérdidas por deterioro acumuladas, en caso de que existieran.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Se reparten conforme a las utilidades fiscales determinadas a valor histórico (cuenta de utilidad fiscal neta).

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Conforme al valor razonable de venta de las acciones y al costo de adquisición.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Los derechos de emisiones, así como los costos totales de emisión se disminuyen del patrimonio total del fideicomiso.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Los beneficios a empleados se registran conforme se devenguen y presentan en el estado de resultados y los pasivos que originan en cuentas por pagar.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

La Compañía clasifica sus costos y gastos por función en el estado de resultados, de acuerdo con las prácticas del sector inmobiliario al que pertenece, reconociéndose los gastos cuando se conocen.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Los activos se encuentran registrados en su valor razonable.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el precio que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valuación directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características de los activos o pasivos, si los participantes del mercado consideran esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de valuación. El valor razonable para efectos de valuación y/o revelación en los estados financieros consolidados se determina conforme a dichas bases, con excepción de las valuaciones que tiene algunas similitudes con el valor de mercado, pero no son valor razonable, tales como el valor de uso de la IAS 36, Deterioro del Valor de los Activos (“IAS 36”).

Además, con fines de información financiera, las valuaciones a valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 en función de los datos de entrada de las técnicas de valuación que se utilizan en la determinación del valor razonable, que se describen de la siguiente manera:

- Entradas de Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos a los que el Fideicomiso pueda acceder a la fecha de valuación;
- Entradas de Nivel 2: datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- Entradas de nivel 3: son datos no observables para el activo o pasivo.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Se registra en el estado de resultados clasificando como gastos financieros en el periodo en que se incurra o devengue.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Se registra en el estado de resultados clasificando como ingresos o gastos financieros según sea el caso.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Un activo financiero se da de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo del activo financiero han expirado.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Al 30 de junio del 2026 el fideicomiso no tiene instrumentos financieros.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Hasta el momento la compañía no cuenta con este tipo de pasivos

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar americano (US\$), mientras que la subsidiaria Administradora Agrofibra, S.C. tiene el peso mexicano (MXN). La moneda de registro del Fideicomiso y la Administradora es el peso mexicano. Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Al 30 de junio de 2026 el Fideicomiso no cuenta con instrumentos financieros de esas características.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Agrofibra, S.A de C.V. (subsidiaria del Fideicomiso). El ingreso (gasto) por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

La política es consistente con las características de pagos de principal e interés si el monto del prepago representa sustancialmente los montos del principal y los intereses pendientes de pago, que pudiesen incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan por las inversiones que pueda tenerse de los excedentes de efectivo y disponibilidades en bancos.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

La cuenta de capital social está integrada por CBFIs Inscritos INDEVAL menos CBFIs sin colocación.

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

El Fideicomiso se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso por un monto de 21,235,186 CBFIs que corresponde a \$849,407. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el patrimonio fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs con una sobre asignación de oferta pública por un total de 3,185,277 CBFIs, que corresponde a \$127,411.

El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso emitió 3,661,937 CBFIS que corresponden a \$146,477 a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S. A. de C. V. por la compra del invernadero ubicado en Colima.

Del total de CBFIs, se tienen otorgados en depósito en garantía por parte de GEAR Alimentos S.A de C.V. 1,830,969 CBFIs

Al 30 de junio de 2026, 31 diciembre de 2025 y del 2024 se encuentran en circulación 28,082,400 CBFIS

La pérdida neta por CBFI básica se calcula dividiendo la pérdida neta del periodo atribuible a la participación controladora entre el número ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación. La pérdida neta diluida por CBFI no contiene instrumentos dilutivos, y los CBFIs totales emitidos por 219,099,279 CBFIs se consideraron como si hubieran estado en circulación al a fecha de su emisión.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar se miden y reconocen al monto de transacción y cuando son generadas, se disminuyen por la estimación de cuentas incobrables.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

La propiedad, planta y equipo, de las cuales se espera obtener beneficios por un periodo mayor a un año; así como los activos intangibles con vida útil definida se deprecian/amortizan sobre su vida útil estimada.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

La actividad única de la FIBRA es el arrendamiento de propiedades y el registro de ingresos se realiza conforme se devengan las rentas.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Los pagos en acciones se realizarán a valor razonable al efectuar el pago por la adquisición de alguna propiedad, en su caso.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Los estados financieros de Patria Lexington Fibra se consolidan con la única subsidiaria que es Administradora Agrofibra S.C. de la cual posee el 99.9%

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

El IVA trasladado al Fideicomiso podrá acreditarse hasta el monto correspondiente al IVA relacionado con los ingresos gravados por este impuesto de acuerdo a la LIVA, que se determina por la proporción de los ingresos que son gravados en relación al total de los ingresos, aquel IVA trasladado a la compañía y que esté relacionado con ingresos exentos de este impuesto se reconocerán como gasto en el periodo en que sean pagados

El Impuesto Sobre Nómina o ISN se calcula y reconoce como gasto conforme a las erogaciones pagadas a los empleados de la Administradora Agrofibra, subsidiaria de Patria Lexington Fibra.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Los pasivos se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Como resultado del contrato de servicios firmado entre el Fideicomiso y la Administradora, en donde se contemplan fondeo de gastos del Administrador con base en un presupuesto aprobado por el Comité Técnico, podrían generarse activos temporales por el traspaso de recursos entre ambas entidades. Dichos activos se registran en el rubro de "Cuentas por cobrar Administrador".

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Los servicios prestados por la administradora al fideicomiso se realizan de acuerdo con la normatividad de precios de transferencia y se eliminan en la consolidación de estados financieros.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Sin información para reportar.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin sucesos y transacciones significativas.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Sin información intermedia.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Sin operaciones intermedias.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Sin información que reportar.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Sin información que reportar.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Sin información que reportar.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Sin información que reportar.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Sin información que reportar.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Sin información que reportar.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Sin información que reportar.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total Bancarios [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

No aplica.

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0

Total de financiamientos: 0

Total de deuda bursátil: 0

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos: 517,821,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

No aplica.

Nivel de apalancamiento: 0

Activos: 517,821,000

Títulos de capital: 0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

0

Activos líquidos: 0

IVA por recuperar: 0

Utilidad operativa estimada: 0

Líneas de crédito revolventes: 0

Amortización estimadas intereses: 0

Amortización programadas capital: 0

Gastos de capital recurrentes estimados: 0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

No aplica.