

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No aplica
Mencionar dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

6264



PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO EMISOR



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

REPRESENTANTE COMÚN

PruMex IV

CLAVE DE PIZARRA. "PLA2CK 17"

REPORTE ANUAL

QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE
CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE
VALORES

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/6264 (antes CIB/2495) de fecha 25 de abril de 2017, celebrado entre PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente; PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. como Administrador fideicomisario en segundo lugar; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Actinver, División Fiduciaria como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores.

La emisión solamente cuenta con una serie, dicha serie es la 17. El plazo de los Certificados Bursátiles es de 3,652 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, que equivalen aproximadamente 10 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que, dicho plazo podrá ser prorrogado por un primer y segundo periodo adicional de 1 año cada uno, según sean propuesto en cada caso por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores, debiendo observar las reglas de instalación y votación previstas en el apartado "Quórum de Instalación y Votación" del Título y en términos de la Sección 9.7(a) del Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso es un Contrato de Fideicomiso Irrevocable emisor de certificados bursátiles fiduciarios, bajo el esquema de Certificados de capital de desarrollo tipo "A", Serie 17, registrados en la Bolsa Mexicana de Valores.

Estos Certificados están inscritos en el Registro Nacional de Valores con el número 3239-1.80-2017-039 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10256/2017 de fecha 27 abril de 2017 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"); y mediante oficios de actualización números (i) 153/12411/2018 de fecha 16 de octubre de 2018 expedido por la CNBV se actualizó la inscripción en el RNV de los certificados con motivo de la Primera Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2018-076; (ii) 153/12591/2018 de fecha 17 de diciembre de 2018 expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los certificados con motivo de la Segunda Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2018-091; (iii) 153/11533/2019 de fecha 20 de febrero de 2019 expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los certificados con motivo de la Tercera Emisión Adicional y de las modificaciones a los Documentos de la Emisión aprobados en la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de enero de 2019, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2019-096; (iv) 153/12211/2019 de fecha 10 de octubre de 2019 expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los certificados con motivo de la Cuarta Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2019-123; (v) 153/12606/2020 de fecha 11 de agosto de 2020 expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los certificados con motivo de la Quinta Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2020-171; (vi) 153/12857/2020 de fecha 11 de noviembre de 2020 expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los certificados con motivo de la Sexta Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2020-184 y (vii) 153/10026413/2021 de fecha 19 de abril de 2021 expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los certificados con motivo de la Séptima Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2021-227.

Información importante

La información contenida en adelante es proporcionada por el Administrador del Fideicomiso PruMex IV. PGIM es el principal negocio de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). El negocio de real estate de PGIM se dedica a la inversión y asesoría en bienes raíces y opera a través de PGIM, Inc., un asesor de inversiones registrado. Prudential, su logotipo, PGIM y el símbolo de la Roca son marcas registradas de Prudential Financial, Inc. y sus filiales ubicadas en diversas jurisdicciones alrededor del mundo.

Cierta información en este documento ha sido obtenida de fuentes que PGIM considera como confiables a la fecha; sin embargo, PGIM no garantiza la veracidad de dicha información, asegura que se encuentre completa o garantiza que dicha información no será cambiada. La información contenida se considera actualizada respecto a la fecha de emisión (o cualquier fecha anterior que se mencione) y está sujeta a cambios sin previo aviso. No se lleva a cabo una garantía de manera expresa o implícita, o representación, respecto a que se encuentre completa o su veracidad.

Cualquier información presentada con respecto a los afiliados de PGIM se presenta meramente para facilitar el entendimiento de la estructura organizacional y no es una solicitud por parte de ningún afiliado.

El reporte no constituye una oferta o solicitud con respecto a la compra o venta de cualquier valor o instrumento financiero o cualquier servicio de administración de inversiones. Los materiales no constituyen una recomendación de inversión y no deben ser utilizados como base para cualquier decisión de inversión.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los materiales no toman en consideración circunstancias individuales de los inversionistas, objetivos o necesidades. No se ha realizado determinación alguna respecto a la conveniencia de cualquier valor, instrumento financiero o estrategias, para algún inversionista en particular o prospecto. La información contenida es proporcionada, con base en y sujeta a, las explicaciones y advertencias establecidas en esta nota y en adelante. Cualquier discusión respecto a la administración del riesgo tiene el propósito de describir los esfuerzos de PGIM en monitorear y administrar el riesgo, pero no implica un riesgo bajo.

Todos los rendimientos y objetivos contenidos están sujetos a revisión por parte de PGIM y sólo son proporcionados como una guía a las expectativas actuales. No se puede asegurar que cualquier producto o estrategia descrita en adelante pueda lograr los objetivos planteados o que exista un retorno de capital. Los rendimientos históricos no son indicadores de resultados futuros. No se lleva a cabo representación alguna por parte de PGIM respecto a la composición actual o rendimiento de cualquier cuenta.

Los índices financieros presentados son de carácter meramente informativo para referencia comparativa con valores meta. Las características del portafolio pueden diferir de aquellos de los valores meta y tales diferencias pueden ser materiales. Aquellos factores que afectan el rendimiento del portafolio y que no afectan el rendimiento de los valores meta pueden incluir el rebalanceo del portafolio, la estacionalidad de los flujos de efectivo, calidad crediticia, diversificación y diferencias en la volatilidad. Adicionalmente, los índices financieros no reflejan el impacto de las comisiones, impuestos aplicables o costos de transacción que reducen los retornos. Mientras no se indique lo contrario, los índices financieros asumen la reinversión de los dividendos.

Las referencias a valores específicos y sus emisores son de carácter meramente ilustrativo y no tienen la intención ni debe ser interpretados como recomendaciones para la compra o venta de tales valores. Los valores referenciados pueden o no formar parte de los portafolios administrados por PGIM y, si tales valores lo fueran, no se hace referencia alguna de que éstos lo continuarán siendo.

El reporte no busca proporcionar recomendaciones de carácter legal, fiscal o de contabilidad. Los materiales no fueron preparados para ser distribuidos o utilizados por cualquier persona en cualquier jurisdicción en la que su distribución vaya en contra de las leyes o regulaciones locales.

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

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente:

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de Certificados Bursátiles

Fideicomisarios en segundo lugar:

PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No Aplica

Otros Fideicomisarios:

No Aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.

Clave de cotización:

PLA2CK

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

El Patrimonio del Fideicomiso está o estará compuesto por:

1. Aportación Inicial;
2. El Monto Inicial de la Emisión;
3. Cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión;
4. La Cada uno de los Montos Adicionales Requeridos;
5. Cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones bajo cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
6. Cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos);
7. Cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión;
8. Cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o de una desinversión de las mismas;
9. Todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
10. Todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales;
11. Todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura;
12. Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de este apartado.

La siguiente tabla muestra un resumen del Patrimonio del Fideicomiso, o el resumen del activo neto atribuible a la participación controladora al 31 de diciembre; cifras expresadas en Pesos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	2025
Aportación Inicial	100
Certificados Bursátiles fiduciarios	4,242,156,928
Resultados integrales acumulados	940,404,174
Resultado integral del ejercicio	(3,331,729)
Distribuciones de capital	(3,846,900,000)
Distribuciones de impuestos	(59,596,216)
Efecto por conversión de moneda	(113,467,567)
Saldo al 31 de diciembre	1,159,265,690

Cabe destacar que las Propiedades de Inversión son el activo más representativo del Patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Inversiones inmobiliarias del Fideicomiso tiene 4 proyectos industriales. A su vez, dichos proyectos están comprendidos por 11 propiedades industriales, las cuales están integradas por 14 edificios: 14 de los edificios industriales se encuentran en operación y la expansión de un edificio se encuentra en proceso de comercialización.

La información detallada de los activos que el Fondo ha adquirido o continúa desarrollando se encuentra en la sección Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos, de este documento.

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

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán distribuciones a Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso), el Intermediario Colocador, afiliadas o subsidiarias no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles.

En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común, al Fiduciario y/o a los Intermediarios Colocadores, ni a sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, el pago de dichas cantidades.

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores, los documentos de la emisión relativos a emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios, según corresponda, que sean inscritos en el Registro deberán establecer las previsiones y derechos mínimos siguientes:

- I. La asamblea general de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios deberá reunirse previa convocatoria que realice el fiduciario con al menos diez días de anticipación, a través de las bolsas de valores en donde coticen los certificados bursátiles fiduciarios de que se trate, en términos de las disposiciones de carácter general que al efecto expida la Comisión.
- II. Las facultades de la asamblea general de tenedores que a continuación se describen: a) Aprobar cambios en el régimen de inversión del patrimonio fideicomitado. b) Determinar la remoción de la sociedad que administre el patrimonio del fideicomiso. c) Aprobar las operaciones que pretendan realizarse cuando representen el veinte por ciento o más del patrimonio del fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las llamadas de capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán ejercer los siguientes derechos:

(a) oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 20% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a dicha asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, conforme a los términos de la legislación aplicable;

(b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación. Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de lo anterior, prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

(c) designar, en Asamblea de Tenedores y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro propietario y sus suplentes del Comité Técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación. Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación. Los Tenedores podrán renunciar a su derecho a designar a miembros del Comité Técnico mediante la entrega de una comunicación por escrito en dicho sentido al Representante Común, al Fiduciario y al Administrador;

(d) tanto los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación como el Administrador, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplase por una sola vez, por un plazo de 3 días naturales y sin necesidad de posterior convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto solicitar al Representante Común que convoque suficientemente informados especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores de que se trate;

(e) tener a su disposición la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Fiduciario o del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(f) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados Bursátiles expedida por Indeval junto con el listado que al efecto formule el depositante con posición de los valores, misma que deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles;

(g) celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. La celebración de cualquiera de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores, dentro de los 5 días hábiles siguientes al de la celebración del convenio que corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV por medio de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, en términos de las disposiciones que para tal efecto expida la CNBV, y

(h) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

Subordinación de los títulos, en su caso:

Los títulos del presente reporte no son subordinados.

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma 255, Piso 3 Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, se realizarán actividades consistentes en el arrendamiento de bienes inmuebles, y en la medida en que los ingresos que el Fideicomiso obtenga en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos por dicha actividad u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en la regla 3.1.14 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio 2025, según dicha disposición se reformada de tiempo en tiempo. En consecuencia, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En virtud de la naturaleza de las actividades que realizará el Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión, éstos últimos también deben calificar como fideicomisos de ingresos pasivos sujetos a la regla citada, que no realizarán actividades empresariales para efectos fiscales por los ingresos pasivos que reciban. Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarán sujetas al pago de impuesto sobre la renta en relación con los ingresos derivados de los proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fideicomiso, en la medida en que dichos ingresos sean atribuibles de manera directa a dichos Tenedores; para tales efectos se buscaría utilizar como vehículos de inversión a los Vehículos de Inversión, que son fideicomisos mexicanos, los cuales carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos. Por otra parte, los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Sociedad de Inversión Especializada de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de un régimen de exención, estarían gravados con el impuesto sobre la renta. Ver la sección "IX. CONSIDERACIONES FISCALES" del Prospecto de Colocación para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles. Estos Certificados Bursátiles se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2021-227 en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización o listado en el listado correspondiente de la Bolsa. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

En su caso, dictamen valuatorio:

La valuación de los certificados bursátiles se realizará por un valuador independiente el cual deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, sin embargo, ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni sus respectivas subsidiarias o afiliadas verificarán o revisarán dichas valuaciones o procesos conforme a lo que se realizan.

Este documento presenta la información del ejercicio 2025.

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	A
Serie	17
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Clave de pizarra	PLA2CK 17
Monto total	4,242,156,928
Número de valores	1,521,485,188
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	10 años
Fecha de vencimiento	2026-05-04
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Una
En su caso, número de emisión correspondiente	Séptima
Observaciones	El monto total exacto de la emisión es 4,242,156,928.32

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Periodo que se presenta:

2025

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general.....	15
Glosario de términos y definiciones:.....	15
Resumen ejecutivo:.....	24
Factores de riesgo:.....	37
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	51
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	52
Destino de los fondos, en su caso:	52
Documentos de carácter público:.....	52
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	54
Patrimonio del fideicomiso:	54
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	54
Contratos y acuerdos:.....	65
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	73
Valuación:	74
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	87
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	90
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	92
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	93
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	93
Actividad Principal:	95
Canales de distribución:	95

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	95
Principales clientes:.....	95
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	95
Recursos humanos:	95
Desempeño ambiental:.....	96
Información de mercado:.....	96
Estructura corporativa:.....	96
Descripción de los principales activos:.....	97
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	98
Acciones representativas del capital social:	98
Dividendos:.....	99
Reestructuraciones societarias, en su caso.:.....	99
Administradores y tenedores de los certificados:	99
Estatutos sociales y otros convenios:.....	111
Audidores externos de la fideicomitente:	113
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	114
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	115
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	115
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:.....	123
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	127
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	127
Resultados de la operación del fideicomiso:	129
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	135
Control Interno del fideicomiso:	144

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente146

 Información financiera seleccionada de la fideicomitente:146

 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:146

 Resultados de la operación de la fideicomitente:146

 Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....147

 Control interno de la fideicomitente:148

[431000-NBIS2] Personas responsables150

[432000-NBIS2] Anexos157

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“Acta de Emisión”	Significa el acta de emisión suscrita por el Fiduciario para la emisión de los Certificados Bursátiles conforme al mecanismo de llamadas de capital.
“Activos Industriales Especulativos”	Significa aquellos terrenos, edificios, edificios en construcción, proyectos inmobiliarios o activos inmobiliarios, en cada caso, a ser destinados a un uso industrial, de los cuales no existe un contrato, promesa o carta de intención, en cada caso, para ser arrendado, vendido o desarrollado, respectivamente.
“Administrador”	Significa PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V., en su capacidad de administrador conforme al Contrato de Administración.
“Afilada”	Significa, respecto de cualquier Persona determinada, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeto al Control común con, la Persona relevante.
“American Industries”	Significa Parques American Industries, S.A. de C.V. y Controladora Idea, S.A.P.I. de C.V., juntos American Industries, socio desarrollador de propiedades con el que cuenta el fideicomiso.
“Asamblea de Tenedores”	Significa la asamblea de los Tenedores que se convoque, reúna y adopte resoluciones en términos de la LMV y la LGTOC.
“Asesores Independientes”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 5.9 (a) del Contrato del Fideicomiso.
“ASG”	Significa Ambiental, Social y Gobernanza.
“Auditor Externo”	Significa cualquier auditor externo contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo las de México, Estados Unidos de América y de cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
“Aviso de Llamada de Capital”	Significa un aviso que se publica en Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda, en el que se deberá reflejar los términos contenidos en la Instrucción para Llamada de Capital correspondiente, debiendo proporcionar con la misma anticipación y por escrito o por los medios que determine dicho aviso, a Indeval.
“Banco Elegible”	Significa cualquier institución bancaria mexicana con cualesquiera dos de las siguientes calificaciones crediticias (a) “Baa1” o superior de Moody’s o una calificación crediticia de escala nacional de “Aaa.mx” o superior de Moody’s, (b) “BBB+” o superior de Standard & Poor’s o una calificación crediticia de escala nacional de “mxAAA” o superior de Standard & Poor’s, (c) “BBB+” o superior de Fitch Ratings o una calificación crediticia de escala nacional de “AAA (mex)” o superior de Fitch Ratings, y (d) “HR BBB+(G)” de HR Ratings de México o una calificación crediticia de escala nacional de “HR AAA” de HR Ratings de México.
“BMV”	Significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“BTSD”	Significa BTS Development, S.A. de C.V., sociedad mexicana y el socio desarrollador de propiedades con el que cuenta el fideicomiso.
“Certificados” o “Certificados Bursátiles”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, a ser emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 61, 62, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis 1 y 68 de la LMV, así como de conformidad con la Circular Única y demás disposiciones aplicables.
“Circular Única”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comisión de Administración”	Significa una comisión para el Administrador como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión.
“Comité de Inversión”	Significa el comité de inversión interno del Administrador, al cual deberá ser sometida la oportunidad de inversión potencial que haya identificado, analizado y estructurado el Administrador, para su recomendación al Comité Técnico y, en algunos casos, a la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso.
“Comité Técnico”	Significa el órgano de asesores expertos del Fideicomiso que serán nombrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y que tendrá las facultades especificadas en el propio Contrato de Fideicomiso.
“Conflicto de Interés”	Significa cualquier supuesto o escenario en el cuál una Persona se vea involucrada en una actividad o tenga intereses personales que puedan interferir o ser contrarios a, el desarrollo de las labores y responsabilidades de dicha Persona conforme al Contrato de Fideicomiso o los intereses de los Tenedores.
“Constancia Anual”	Significa una constancia que se pondrá a disposición de los Tenedores, a través de Representante Común, a más tardar el 15 de febrero de cada año, en la que les informe sobre la suma de los ingresos y las deducciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso, y el resultado fiscal de los Vehículos de Inversión que estén sujetos al régimen establecido en el artículo 13 de la LISR y la suma de los pagos provisionales efectuados por dichos Vehículos de Inversión, correspondientes al ejercicio inmediato anterior.
“Contador del Fideicomiso”	Significa un contador de reconocido prestigio encargado de llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso, el cual se podrá contratar, y en su caso, ser removido, a través de instrucción al Fiduciario por escrito, por parte del Administrador.
“Contrato de Administración”	Significa el contrato de administración que fue celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y el Representante Común el 25 de abril de 2017, con el fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso.
“Contrato de Colocación”	Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador para la colocación y la oferta pública restringida de los Certificados.
“Contrato de Fideicomiso” o “Contrato”	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable CIB/2495, de fecha 25 de abril de 2017 según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.
“Control”	Significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de dirigir, directa o indirectamente, la administración o políticas de dicha Persona, o para elegir a una mayoría del consejo de administración u órgano de administración equivalente (ya sea mediante capital, de manera similar al capital, deuda, contrato o de cualquier otra manera).

“Cuenta de Distribuciones”	Significa una cuenta que deberá abrir y mantener el Fiduciario para recibir cualesquiera pagos debidos al Fiduciario en relación con (i) Vehículos de Inversión, (ii) Inversiones directamente realizadas por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo pagos de rentas o cualquier venta o disposición de las mismas, (iii) intereses moratorios y penas convencionales previstos en las Secciones 3.3(a)(ii) y 3.6(g) del Contrato de Fideicomiso, y cualquier otra cantidad que reciba o deba recibir el Fiduciario distinta a los Montos Adicionales de la Emisión.
“Cuenta General”	Significa una cuenta que deberá abrir y mantener el Fiduciario para recibir y depositar la Aportación Inicial, el Monto Inicial de la Emisión (menos los honorarios y gastos retenidos por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación) y cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión. Los recursos depositados en la Cuenta General deberán aplicarse para realizar Inversiones y pagar Gastos del Fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso. Para todos los efectos a que haya lugar y para los efectos del Contrato y los Demás Documentos de la Emisión, cualquier monto que haya salido de la Cuenta General a otra Cuenta del Fideicomiso (salvo a la Cuenta de Distribuciones) y que posteriormente salga de dicha Cuenta del Fideicomiso, se entenderá que proviene de la Cuenta General, incluyendo sin limitar para el supuesto previsto en la Sección 12.6 del Contrato de Fideicomiso y para efectos del Cálculo de la Comisión de Administración previsto en el Contrato de Administración.
“Cuentas del Fideicomiso”	Significan las cuentas que deberá abrir y mantener el Fiduciario, incluyendo la Cuenta General, la Cuenta de Distribuciones y, por instrucciones del Administrador, cualesquiera otras cuentas a nombre del Fiduciario que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso.
“Día Hábil”	Significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.
“Distribuciones de Incentivo”	Significa la suma de distribuciones entregadas el Fideicomisario en Segundo Lugar en conformidad a las Secciones 12.2(a)(iii) y 12.2(a)(iv) del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración, el Contrato de Colocación, el título que documente los Certificados Bursátiles y a todos los anexos de dichos documentos, y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos sean modificados, parcial o totalmente adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólar”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo Disponible”	Significa la porción de cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones que deberá ser distribuida conforme a la sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Emisión”	Significa la emisión de los Certificados Bursátiles, conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes.
“Emisión Inicial”	Significa la primera emisión de los Certificados Bursátiles que se lleve a cabo de conformidad con la Sección 3.1(a)(i) del Contrato de Fideicomiso.
“Emisión Subsecuente”	Significa cada emisión de Certificados Bursátiles que tenga lugar con posterioridad a la Emisión Inicial con motivo de una Llamada de Capital, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán por el Monto Máximo de la Emisión.
“Emisnet”	Significa Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“Evento de Liquidación”	Significa cualquiera de los siguientes eventos: (i) Que cualquier Inversión no haya sido liquidada o declarada como pérdida a la Fecha de Vencimiento; o (ii) Que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra y la solicitud o proceso relacionado no sea desechado dentro de los 120 Días Hábiles a partir de la fecha en que dicha solicitud sea notificada.
“Fecha de Aviso de Distribución”	Significa la fecha en la cual deberá notificarse por escrito al Indeval o a través de los medios que determine, al Representante Común, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV mediante la publicación correspondiente de la misma en Emisnet por el Fiduciario, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación.
“Fecha de Distribución”	Significa la fecha en la cual el Efectivo Disponible deberá ser distribuido.
“Fecha de Distribución Final”	Significa la fecha en la que todo el efectivo depositado en la Cuenta de Distribución será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Fecha de Emisión Inicial”	Significa el Día Hábil en que tenga lugar la Emisión Inicial.
“Fecha de Emisión Subsecuente”	Significa el segundo Día Hábil posterior a la Fecha Límite de la Suscripción.
“Fecha Ex-Derecho”	Significa, respecto de cualquier Fecha de Registro, la fecha que tenga lugar 1 Día Hábil antes de dicha Fecha de Registro o aquella otra fecha especificada en cualquier Aviso de Llamada de Capital.
“Fecha Límite de Suscripción”	Significa, respecto de cualquier Fecha de Registro, el segundo Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha de Registro.
“Fecha de Registro”	Significa, respecto de cualquier Fecha de Emisión Subsecuente, la fecha que tenga lugar 3 Días Hábiles antes de dicha Fecha de Emisión Subsecuente o aquella otra fecha especificada en cualquier Aviso de Llamada de Capital en la cual se determinarán aquellos Tenedores que deben pagar el Monto Adicional Requerido de que se trate.
“Fecha de Terminación”	Significa la fecha en que el Contrato de Fideicomiso se dé por terminado.
“Fecha de Vencimiento”	Significa el 4 de mayo de 2027, según la misma pueda ser prorrogada a propuesta del Administrador con la previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en términos del Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomiso”	Significa el fideicomiso constituido por medio del Contrato de Fideicomiso.

“Gastos de Emisión”

Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás pagos que se generen con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles, la constitución del Fideicomiso y las Llamadas de Capital, incluyendo, sin limitación, (a) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales de ambos, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos para el estudio y trámite de la solicitud a la CNBV y la BMV, así como para el registro, actualización del registro, y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, el Valuador Independiente, y el Contador del Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso y la Emisión de los Certificados Bursátiles, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores relacionados con la constitución del Fideicomiso y en la Emisión de los Certificados Bursátiles, (f) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o Afiliadas del Administrador, el Fideicomitente o Afiliadas del Fideicomitente, en cada caso relacionados con la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados Bursátiles, y (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de Inversión”

Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (a) todos los honorarios, costos y gastos, en su caso, incurridos en el desarrollo, negociación, estructuración, adquisición, mantenimiento, financiamiento, reestructura, supervisión, enajenación o cualquier otra actividad en relación con el Fideicomiso, así como de posibles Inversiones, Vehículos de Inversión, proyectos o inmuebles (incluyendo gastos legales, de auditoría legal (due diligence), banca de inversión, reporte, proyecciones, valuaciones, fiscales, contables, gastos de transportación y viaje, viáticos, honorarios de terceros y prestadores de servicios y otros gastos relacionados, incluyendo gastos relativos a operaciones que no se consumen; (b) los costos relativos a la negociación, obtención, mantenimiento y repago de cualquier financiamiento para el Fideicomiso o cualquier Inversión, Vehículo de Inversión, proyecto o inmueble, incluyendo comisiones y gastos por asesoría legal, financiera, contable y fiscal; (c) impuestos, derechos y otras contribuciones gubernamentales aplicables al Fideicomiso o a cualquier Inversión, Vehículo de Inversión, proyecto o inmueble, así como gastos y honorarios de auditores, abogados y otros asesores del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, costos de pólizas de seguros y costos y gastos relacionados con litigios del Fideicomiso o los Vehículos de inversión, proyectos o inmuebles; (d) intereses, comisiones y otros costos de inversión incurridos por o a cuenta del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión; (e) gastos incurridos por el Fiduciario y/o el Administrador y/o el Fideicomitente en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión; (f) cantidades a ser aportadas o anticipadas respecto de cualquier Inversión con la finalidad de que algún Vehículo de Inversión pague cualquier costo o gasto de los descritos en los incisos (a) al (e) anteriores; en el entendido, de que cualquiera de dichos gastos relacionados con una Inversión potencial que no cierre será considerado Gastos de Inversión.

“Gastos de Mantenimiento”	Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo del mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Valuador Independiente, Valuador Inmobiliario y cualesquiera otros gastos derivados de la valuación de los Certificados, los Vehículos de Inversión, o las Inversiones, (e) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Contrato de Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (f) los gastos incurridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, incluyendo terceros administradores, (g) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (h) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (i) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (j) cualesquier compensación que deba ser pagada a los Miembros Independientes, (k) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador o al Fideicomitente, (l) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (m) cualesquiera impuestos que el Fiduciario deba retener y enterar, o pagar, conforme a la Ley Aplicable, y (n) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Comisión de Administración, las Distribuciones de Incentivo, gastos propios del Administrador por los servicios que preste al Fiduciario conforme a los Documentos de la Emisión, ni los Gastos de Inversión.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa la referencia en conjunto a los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión y la Comisión de Administración.
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Intermediario Colocador”	Significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa Banorte-Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte quienes actuaron como intermediarios colocadores conforme al Contrato de Colocación.
“Instrucción para Llamada de Capital”	Significa una solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, al menos 1 Día Hábil antes de aquel en que se vaya a publicar el Aviso de Llamada de Capital respectivo, conforme los requisitos estipulados en el Contrato de Fideicomiso.
“Inversión Prudencial”	Significa la inversión de Prudential incluyendo (i) los Certificados Bursátiles por un monto de \$70,290,000.00 adquiridos por el Fideicomitente y/o sus Afiliadas y (ii) los Certificados Bursátiles por un monto de \$710,000.00 adquiridos por el Administrador.

“Inversiones”

Significa, de forma directa o indirecta, adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar inmuebles de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (o sin ajustarse a dichas Políticas de Inversión del Fideicomiso, cuando cuente con la autorización del Comité Técnico para tales efectos, y de ser aplicable, el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), incluyendo, sin limitación, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, con el consentimiento del Comité Técnico, los cuales se podrán otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital.

“Inversiones Temporales”

Significa las inversiones en cualesquiera cantidades en Pesos o Dólares depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en cualquiera de los siguientes valores previa autorización del Administrador: (1) valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) incluyendo aquellos cuyo vencimiento no sea mayor a 360 días, denominados tanto en Pesos como en otras divisas, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México, (2) instrumentos de deuda bancaria (incluyendo sin limitar, certificados de depósito y bonos bancarios) que sean emitidos por instituciones de crédito con la calificación de crédito más alta de corto o largo plazo en escala nacional cuyo vencimiento no sea posterior a la Fecha de Vencimiento; (3) valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México inscritos en el RNV cuyo vencimiento sea menor o igual a 360 días, (4) “trackers” o “ETF” referenciados a instrumentos de deuda gubernamentales nacionales, y valores de deuda gubernamentales nacionales denominados en dólares que cumplan con el Régimen de Inversión aplicable a los Tenedores, y (5) aquellas otras inversiones que sean específicamente aprobadas por el Comité Técnico como Asunto Reservado.

“Inversión Vendida”

Significa, respecto de cada Inversión que sea enajenada por el Fiduciario, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, y cuyo producto ya haya sido depositado en la Cuenta de Distribuciones, las cantidades inicialmente transferidas de la Cuenta General (excluyendo, para evitar dudas, cualquier monto re-invertido o cantidades recibidas con motivo de financiamientos incurridos por el Fideicomiso o Vehículo de Inversión para realizar dicha Inversión) para hacer dicha Inversión; en el entendido, para evitar dudas, que cualquier Inversión enajenada por el Fiduciario, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, pero cuyo producto no haya sido depositado en la Cuenta de Distribución, no será considerada como una “Inversión Vendida”.

“Inversionista Institucional”

Significa, cualquier sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro, una institución de crédito, una institución de seguros, o una sociedad nacional o extranjera cuya deuda quirografaria tenga una calificación crediticia de largo plazo igual o mayor a “Aa.mx” en escala local de Moody’s (o la calificación equivalente en la escala de cualquier otra agencia calificadoras de valores) por cuando menos 2 instituciones calificadoras de valores aprobadas para operar como tal por la CNBV.

“IVA”

Significa el Impuesto al Valor Agregado y otros impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que sean sustituidas y/o complementadas en cualquier momento.

“ISR”

Significa el Impuesto sobre la Renta y otros impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que sean sustituidas y/o complementadas en cualquier momento.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones aplicables en México, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
“LGSM”	Es la Ley General de Sociedades Mercantiles según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LGTOC”	Es la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Es la Ley de Instituciones de Crédito según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LISR”	Es la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Llamada de Capital”	Significa las instrucciones que reciba el Fiduciario del Administrador durante el Periodo de Inversión, en las cuales se requiere que los Tenedores aporten cantidades de dinero aportadas para realizar Inversiones y para los demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión.
“LMV”	Es la Ley del Mercado de Valores según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Lineamientos de Apalancamiento”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 9.8(b) del Contrato de Fideicomiso.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente.
“Monto Adicional de la Emisión”	Significa, respecto de cada Llamada de Capital, la cantidad total, sin deducciones, que reciba el Fiduciario con motivo de dicha Llamada de Capital, excluyendo cualquier pena convencional o interés moratorio pagado, en su caso, por los Tenedores.
“Monto Adicional Requerido”	Significa el monto total, en Pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de una Llamada de Capital.
“Monto Efectivamente Invertido”	Significa la suma de todos los montos transferidos de la Cuenta General para realizar (directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) Inversiones
“Monto Inicial de la Emisión”	Significa \$884,400,000.00 Pesos.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa \$4,422,000,000.00 Pesos.
“Monto para Gastos de Asesoría”	Significa el monto para los honorarios, costos y gastos relacionados con la contratación de un Asesor Independiente hasta un monto máximo de \$10,000,000.00
“Monto Solicitado a los Tenedores”	Significa, (a) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos del Fideicomiso efectivamente pagados a dicha fecha, y (b) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (i) el Monto Inicial de la Emisión (excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría), y (ii) la suma de todos los Montos Adicionales Requeridos (excluyendo cualquier cantidad destinada a fondar el Monto para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha fecha de distribución.
“Opera”	Significa Opera Desarrolladora, S.A. de C.V., sociedad mexicana y el socio desarrollador de propiedades con el que cuenta el fideicomiso.
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tiene el significado conforme a lo descrito en la sección 2.iii.i de este Reporte Anual.

“Periodo de Inversión”	Significa un periodo de inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el tercer año posterior a la Fecha Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico como Asunto Reservado; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá ampliarse por un período adicional de 1 año, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado, y subsecuentemente, por un segundo período adicional de 1 año; pero en este último caso, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme al quórum establecido en la sección 4.2(d) del Contrato de Fideicomiso, y en el entendido además, que la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar extensiones adicionales a las aquí previstas al Periodo de Inversión conforme a la Sección 4.3(xi) Contrato de Fideicomiso.
“Persona”	Significa cualquier persona o entidad, fideicomiso, coinversión, sociedad, compañía, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
“Persona Independiente”	Significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV respecto de las entidades en las que se hagan Inversiones, el Fideicomitente y el Administrador.
“Persona Relacionada”	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV.
“Pesos” y “\$”	Significa la moneda de curso legal en México.
“Políticas de Inversión del Fideicomiso”	Tiene el significado conforme a lo descrito en la sección 1. b) de este Reporte Anual.
“Presidente”	Significa el miembro del Comité Técnico que se designará en cada sesión por medio de voto de los miembros del Comité Técnico presentes en dicha sesión.
“Proveedores de Precios”	Significa cualquier persona autorizada por la CNBV para actuar como proveedor de precios.
“Prudential”	Significa la referencia a Prudential Financial, Inc., y a cualquiera de sus Afiliadas y subsidiarias.
“Régimen de Inversión”	Significa la referencia conjunta a las reglas previstas en los Documentos de la Emisión para que el Fiduciario realice Inversiones.
“Reglamento de la BMV”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.
“Reporte Anual”	Significa el reporte que deberá preparar el Administrador en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única, mismo que deberá ser entregado por el Administrador a más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Reporte Anual deberá incluir estados financieros anuales auditados del Fideicomiso.
“Retorno Preferente”	Significa la cantidad o las cantidades necesarias para que los Tenedores obtengan o hayan obtenido, un rendimiento anual equivalente al 10% sobre el saldo insoluto del Monto Solicitado a los Tenedores y tomando en cuenta todas y cada una de las Distribuciones hechas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles a partir de la fecha en que cada Distribución hubiere sido hecha, calculado de la siguiente manera: (i) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, el Monto Solicitado a los Tenedores será una cantidad equivalente a las Inversiones y los Gastos del Fideicomiso efectivamente pagados, calculados a partir de la fecha de los respectivos pagos y hasta dicha

fecha de distribución; y

(ii) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, el Monto Solicitado a los Tenedores será la cantidad que resulte de sumar:

(a) respecto del Monto Inicial de la Emisión (excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría):

(1) tratándose de la porción que hubiese sido efectivamente utilizada para pagar Inversiones y Gastos del Fideicomiso, sobre dicha porción efectivamente utilizada a partir de la fecha de los respectivos pagos y hasta dicha fecha de distribución, y

(2) tratándose de la porción que no hubiese sido efectivamente utilizada conforme al inciso (1) anterior, sobre dicha porción no utilizada a partir de fecha de la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente a la primer Llamada de Capital, y hasta la fecha de dicha distribución.

(b) respecto de cada Monto Adicional Requerido, sobre el total de dicho monto a partir de la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente.

“RMSG”

Significa Real Estate Management and Services Group, S. de R.L. de C.V., sociedad mexicana y el socio desarrollador de propiedades con el que cuenta el fideicomiso.

“RNV”

Significa el Registro Nacional de Valores

“STIV-2”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Circular Única de Emisoras.

“Tenedor”

Significa cada tenedor de los Certificados Bursátiles.

“Terrenos Industriales Especulativos”

Significa aquellos terrenos que no se encuentran en proceso de ser desarrollados, respecto de los cuales no existe un plan inmediato para ser desarrollados y que no se encuentran sujetos a un contrato para ser arrendados, vendidos o desarrollados.

“Usos Mixtos”

Significa un desarrollo que combina múltiples usos dentro del mismo, incluyendo sin limitar con usos residenciales, de oficinas, hoteles, espacios industriales y lugares comunitarios, entre otros.

“Valuador Independiente”

Significa 414 Capital, Inc., proveedor integral de servicios de consultoría y asesoría financiera corporativa.

“Valuador Inmobiliario”

Significa cualquiera de las personas que se señalan en el apartado correspondiente del Anexo E del Contrato de Fideicomiso que sea designada como Valuador Inmobiliario de conformidad con la sección 13.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Vehículo de Inversión”

Significa un contrato de fideicomiso regido por leyes mexicanas cuyo fin principal sea realizar directa o indirectamente Inversiones para el beneficio del Fiduciario.

“VIRA”

Significa VIRA Servicios Generales, S.A. de C.V. (Vira Servicios) una subsidiaria de VIRA, sociedad mexicana y socio desarrollador de propiedades cuya relación con el Fideicomiso concluyó en septiembre 2021.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Evolución de los bienes, derechos o valores fideicomitidos

Los principales receptores de las Inversiones y Gastos de Inversión serán en principio fideicomisos (“Vehículos de Inversión”), ya sea de nueva creación o preexistentes, constituidos por medio de contratos de fideicomiso con fiduciarias en México conforme a las leyes mexicanas. Los Vehículos de Inversión invertirán en los proyectos y serán los propietarios de los mismos. Al 31 de diciembre de 2024, los Vehículos de Inversión que forman parte del Fideicomiso Emisor son: F/3443, F/3074 y F/4742.

Al 31 de diciembre del 2025, el Fideicomiso tiene 4 proyectos industriales, los cuales se localizan en los estados de Guanajuato, Chihuahua, Estado de México y Monterrey.

La siguiente tabla muestra un resumen de los proyectos industriales del Fideicomiso al 31 de diciembre:

Resumen de los proyectos industriales

Inversiones	Tipo de propiedad	Tipo de Inversión	Mercado	% de participación del Fondo
Android BTS	Industrial	Adquisición	Guanajuato	98%
Independencia	Industrial	Desarrollo	Juárez	98%
Campus Cuautitlán	Industrial	Desarrollo	Estado de México	98%
Nevada	Industrial	Adquisición y desarrollo	Varias ubicaciones	50%

Fuente: PGIM - Asset Management, real estate. Las 11 propiedades industriales están integradas por 14 edificios, el desglose es de la siguiente manera: Android (1), Independencia (2), Campus Cuautitlán (2) y Nevada (9).

Notas: No hay garantía de que los resultados esperados sean alcanzados y pueden variar dependiendo de la velocidad de desarrollo de las propiedades. El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Desglose de los activos más relevantes

La siguiente tabla muestra un resumen de la evolución de las cuentas de los activos inmobiliarios en el Balance General:

Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Activos inmobiliarios	2025	2024	2023	2022	2021
Activos disponibles para la venta (antes inventario)			380,500,000	380,500,000	391,900,000
Propiedades de Inversión	2,378,296,829	2,561,718,777	1,894,943,895	1,818,305,569	1,404,711,565
Inversiones a través del método de participación	232,728,094	346,048,748	378,421,376	335,773,873	201,313,515
Total activos inmobiliarios	2,611,024,923	2,907,767,525	2,653,865,271	2,534,579,442	1,997,925,080

PGIM - Fund Accounting, real estate.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Variación 2024 vs 2025

La variación negativa por 183,421,948 millones de pesos en el total de las Propiedades de inversión se debe principalmente a la fase de desarrollo por mejoras en Cuautitlán durante 2025 generando una disminución en la utilidad, menos el efecto de conversión. La variación en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente a la disminución del resultado por las mejoras disminuyendo el valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta de 346,048,748 en 2024 a 232.728,094 Pesos.

Variación 2023 vs 2024

La variación positiva en el total de las Propiedades de inversión se debe a la apreciación de varios de los activos industriales por 666,774,882 millones de pesos, algunos de los cuales finalizaron construcción en 2023, a la fecha, todas las propiedades se encuentran estabilizadas. El aumento en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente al incremento del valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta, debido a un mayor resultado de las mismas.

Desglose de los pasivos más relevantes

La siguiente tabla muestra un resumen de la evolución de las cuentas de los préstamos por pagar en el Balance General:

Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Pasivos (Deuda)	2025	2024	2023	2022	2021	Total pasivo (Deuda)
Préstamo por pagar	1,789,404,208	1,536,428,413	1,059,221,345	911,638,333	505,760,103	1,789,404,208 1,536,428,413 1,059,221,345 911,638,333 505,760,103

Variación 2024 vs 2025

La variación por 252,975,795 millones de pesos en el total de la deuda se debe principalmente a que durante 2025 el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida SCOTIA por (\$1,532,064,644) y en la misma fecha se acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA efectuando una disposición por (\$1,909,755,107).

Variación 2023 vs 2024

La variación por 477,207,068 millones de pesos en el total de la deuda se debe principalmente a que durante 2024 el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida SCOTIA por (\$1,050,201,532) y en la misma fecha se acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA efectuando una disposición por (\$1,075,900,789).

Resumen Información Financiera

La siguiente tabla muestra un resumen del Patrimonio del Fideicomiso, o el resumen del activo neto atribuible a la participación controladora:

Al 31 de diciembre; cifras expresadas en Pesos.

	2025	2024	2023	2022	2021
Aportación Inicial	100	100	100	100	100

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Certificados Bursátiles fiduciarios	4,242,156,928	4,242,156,928	4,242,156,928	4,242,156,928	4,242,156,928
Resultados integrales acumulados	940,404,174	868,919,180	554,086,332	229,447,881	176,112,640
Resultado integral del ejercicio	(3,331,729)	71,484,994	314,832,848	324,638,451	53,335,241
Distribuciones de capital	(3,846,900,000)	(3,746,900,000)	(3,129,900,000)	(3,059,900,000)	(2,549,900,000)
Distribución de impuestos	(59,596,216)	(58,695,143)	(58,486,009)	(58,451,907)	(2,619,093)
Efecto por conversión de moneda	(113,467,567)	20,508,960	(214,858,119)	(55,124,202)	17,863,160
Saldo al 31 de diciembre	1,159,265,690	1,397,475,019	1,707,832,080	1,622,767,251	1,936,948,976

PGIM - Fund Accounting, real estate.

La siguiente tabla muestra un resumen del capital contribuido:

Al 31 de diciembre; cifras expresadas en Pesos.

Capital contribuido	2025	2024	2023	2022	2021
Aportación Inicial	100	100	100	100	100
Fideicomitente	337,157,004	337,157,004	337,157,004	337,157,004	337,157,004
PGIM Real Estate Inmuebles, S. de R.L. de C.V.	3,405,283	3,405,283	3,405,283	3,405,283	3,405,283
Otros Tenedores	3,901,594,641	3,901,594,641	3,901,594,641	3,901,594,641	3,901,594,641
Total	4,242,157,028	4,242,157,028	4,242,157,028	4,242,157,028	4,242,157,028

Incluye Certificados Bursátiles.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La siguiente tabla muestra un resumen del balance general al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Activo	Total	Pasivo y Activos Netos	Total
Activo no circulante		Pasivo no circulante	
Propiedades de inversión	2,378,296,829	Préstamos	1,780,148,021
Impuestos por recuperar	34,196,275	Depósitos arrendatarios	15,607,880
Inversiones a través del método de participación	232,728,094		

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Rentas diferidas por cobrar	19,630,057		
Activo circulante		Pasivo circulante	
Efectivo Restringido	25,163,132	Préstamos	9,256,187
Otros activos	16,286,195	Otras cuentas por pagar	20,151,716
Instrumentos financieros derivados	7,837,157	Depósitos arrendatarios	3,203,606
Impuestos por recuperar	16,008,809	Cuentas por pagar	57,797,335
Pagos anticipados	5,093,156	Comisión del Administrador por pagar	2,421,997
Rentas diferidas por cobrar	3,448,733	Instrumentos financieros derivados	
Cuentas por cobrar	10,029,537	Activo neto atribuible a la participación controladora	1,159,265,690
Efectivo y equivalentes de efectivo	414,961,281	Activo neto atribuible a la participación no controladora	115,826,823
Total activos	3,163,679,255	Total activos netos y pasivos	3,163,679,255

Cabe destacar que las Propiedades de Inversión son el activo más representativo del Patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Inversiones inmobiliarias del Fideicomiso tiene 4 proyectos industriales. A su vez, dichos proyectos están comprendidos por 11 propiedades industriales, las cuales están integradas por 14 edificios: 14 de los edificios industriales se encuentran en operación y la expansión de un edificio se encuentra en proceso de comercialización.

Estatus de los Certificados Bursátiles

Al 31 de diciembre; cifras expresadas en Pesos.

	2025	2024	2023	2022	2021
Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial	8,844,000	8,844,000	8,844,000	8,844,000	8,844,000
Monto de la Emisión Inicial	884,400,000	884,400,000	884,400,000	884,400,000	884,400,000
Monto Máximo de la Emisión	4,422,000,000	4,422,000,000	4,422,000,000	4,422,000,000	4,422,000,000
Número de Certificados Bursátiles al cierre	1,521,485,188	1,521,485,188	1,521,485,188	1,521,485,188	773,965,212

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

del periodo

Monto de capital contribuido al cierre del periodo	4,242,157,028	4,242,157,028	4,242,157,028	4,242,157,028	3,658,157,047
Precio de la Emisión Inicial	100.00 por CBFI	100.00 por CBFI	100.00 por CBFI	100.00 por CBFI	100.00 por CBFI

Incluye los \$100.00 de la Aportación Inicial.

Resumen de las principales partidas de los Estados Financieros

Al 31 de diciembre; cifras expresadas en Pesos.

	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Activos	3,163,679,255		3,159,945,320	2,961,672,967	2,806,939,658	2,859,765,021
Pasivos	1,888,586,742		1,625,359,317	1,129,277,465	1,097,195,670	831,846,414
Capital Contable	1,275,092,513		1,534,586,003	1,832,395,502	1,709,743,988	2,027,918,607
Ingreso por arrendamiento	135,379,426		127,331,353	123,086,760	76,359,924	75,936,610
Intereses pagados	(136,476,556)		(100,631,410)	(73,869,318)	(41,870,852)	(16,779,481)
Intereses cobrados	23,265,560		17,286,067	13,810,791	2,896,683	10,664,190
Contraprestaciones del Administrador	(28,517,061)		(32,242,705)	(36,059,328)	(\$38,078,757)	(55,659,485)
Participación en resultados de inversiones a través del método de participación	(12,697,934)		42,469,930	108,939,531	94,701,081	126,480,804

Las características más relevantes y variaciones de los ejercicios del Fondo durante 2025, 2024 y 2023 fueron:

2025

El capital contribuido se ha invertido en los proyectos que conforman parte del portafolio, algunos de los cuales se han desinvertido siguiendo la estrategia del Fondo, y que han resultado en su mayoría en Distribuciones de capital para los Tenedores.

El 10 de marzo de 2025, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$4 millones de dólares, (\$81,110,800 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA por \$1,532,064,644 (\$78.7 millones de dólares). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$1,909,755,107 (\$99.1 millones de dólares).

El 8 de julio de 2025, el Fideicomiso publicó un evento relevante en la Bolsa Mexicana de Valores en el cual informó al público inversionista que, no obstante, la orden de intervención temporal emitida el 25 de junio por la Red de Control de Delitos Financieros (Financial Crimes Enforcement Network "FinCEN" por sus siglas en inglés) y la intervención temporal decretada el 26 de junio de 2025 por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), las operaciones fiduciarias de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple se seguirían desarrollando de manera regular y conforme a los términos pactados en los respectivos documentos de cada emisión, así como en apego a la normatividad vigente.

El 24 de julio de 2025, la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles aprobó la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación del Fiduciario Sustituto.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 15 de agosto de 2025, se firmó la renovación del contrato de arrendamiento del inquilino Android para un plazo de 6 años adicionales.

El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente y el Administrador y el Representante Común celebraron el convenio modificatorio y de sustitución fiduciaria por el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple fue sustituido de sus funciones de fiduciario por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), siendo establecida la nueva denominación del fideicomiso como Fideicomiso Emisor F/6264 ("el Fideicomiso").

El 30 de octubre de 2025, se ejecutó la décima segunda Distribución a los Tenedores por \$100 millones de Pesos.

El 24 de diciembre de 2025, el Fideicomiso publicó en la Bolsa Mexicana de Valores un Aviso con Fines Informativos respecto a la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, identificados con clave de pizarra "PLA2CK 17", emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital; con el objetivo de reflejar la sustitución fiduciaria llevada a cabo el 22 de agosto de 2025.

En 2025 la exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con el préstamo a largo plazo contraídos por las mismas. El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de una combinación de IFD de tasa de interés para controlar la exposición del Fideicomiso a incrementos en las mismas.

De acuerdo con los términos del contrato con Scotia Bank Inverlat, S.A., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, tienen compromisos financieros "covenants" que el Fideicomiso está obligado a cumplir, al final de cada período de reporte anual e intermedio:

- Índice de efectivo sobre efectivo ? 8.0%, este índice fue de 8.29% y 9.60% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.
- Índice de cobertura de intereses ? 1.40, este índice fue de 1.53 y 1.55 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.
- Valor de largo plazo ? 75.0%, este índice fue de 73.5% y 69.4% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.
- No ha ocurrido un Evento de Pago Anticipado Obligatorio del Excedente por Fluctuaciones de Tipo de Cambio.
- Los recursos provenientes de las disposiciones realizadas durante el periodo que se reporta han sido utilizados para el destino del crédito.
- Las pólizas de seguro respecto de los activos asegurables del Fideicomiso se encuentran vigentes y no existen ningún adeudo bajo las mismas.

Durante los periodos presentados el Fideicomiso ha cumplido con los covenants, así como con el pago de principal y/o intereses y no ha presentado causales de incumplimiento. No hay indicios de que el Fideicomiso pudiera tener dificultades para cumplir con sus covenants los próximos doce meses después de la fecha de reporte.

2024

En el transcurso del ejercicio 2024, las características más relevantes de los activos del Fondo fueron las que se mencionan a continuación:

El 10 de enero de 2024, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con Scotiabank Inverlat, SA ("SCOTIA") por \$62.3 millones de dólares (\$1,050,201,532 convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$63 millones de dólares (\$1,075,900,789 convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción).

El 26 de enero de 2024 el Fideicomiso recibió un anticipo por \$30,000,000 por concepto de depósito de seriedad, relacionado a la cesión de derechos y obligaciones de la venta del inmueble residencial. Adicionalmente, se firmó un pagaré por \$10,000,000 para garantizar el monto del pago restante; el 28 de junio de 2024, el Fideicomiso firmó un contrato de cesión de derechos fideicomisarios para transmitir la totalidad de su participación en el Fideicomiso F/3702 ("Proyecto"), el cual contiene el proyecto de Coyoacán a

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inmobiliaria Loop del Valle, S.A. de C.V. ("Comprador"). El monto total del contrato es de \$203,800,000, de los cuales el 90% corresponde a la participación total del Fideicomiso en el Proyecto, misma que asciende a \$183,420,000. Con el cierre de esta transacción, el portafolio del Fideicomiso es 100% industrial.

El 7 de febrero y el 14 de febrero de 2024, las propiedades de Leoni y Toro, respectivamente, obtuvieron la certificación sustentable EDGE.

El 27 de junio de 2024, se ejecutó la novena distribución a los Tenedores, el monto fue de \$ 212 millones de pesos.

El 31 de julio de 2024, se ejecutó la décima distribución a los Tenedores, el monto fue de \$ 205 millones de pesos.

El 27 de septiembre de 2024, se ejecutó la onceava distribución a los Tenedores, el monto fue de \$ 200 millones de pesos.

El 29 de agosto de 2024, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$1.4 millones de dólares, (\$27,497,319 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

Eventos subsecuentes

El 18 de febrero de 2026, se ejecutó la décima tercera Distribución a los Tenedores por \$110 millones de Pesos.

El 17 de abril de 2026 mediante aviso presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") en lo relacionado con lo previsto en la Circular Única de Emisoras y en las normas IFRS S1 e IFRS S2, la emisora informa que optó por acogerse a los alivios transitorios aplicables al primer ejercicio de implementación. En consecuencia, durante el ejercicio 2025 no se presenta información comparativa en materia de sostenibilidad y la revelación se enfoca en riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático, conforme a la norma IFRS S2. Asimismo, la emisora determinó presentar el informe anual de sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2025 de forma independiente de los estados financieros, el cual será publicado a más tardar a la fecha de envío de la información financiera correspondiente al segundo trimestre de 2026, que será en el mes de julio, y no estará sujeto a aseguramiento por auditor externo, conforme a las disposiciones aplicables.

El Patrimonio del Fideicomiso está o estará compuesto por:

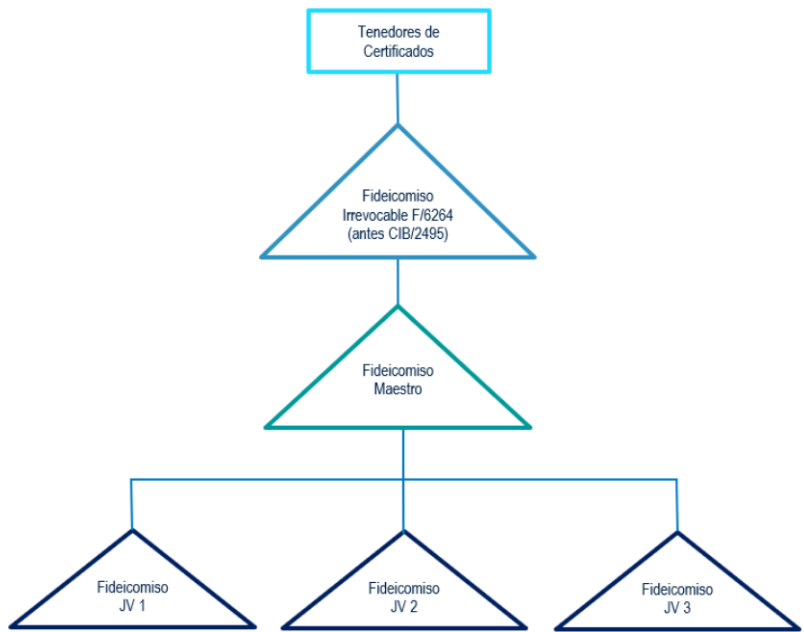
- La Aportación Inicial;
- El Monto Inicial de la Emisión;
- Cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión;
- Cada uno de los Montos Adicionales Requeridos;
- Cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones bajo cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- Cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos);
- Cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión;
- Cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o de una desinversión de las mismas;
- Todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales;
- Todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura;
- Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de este apartado.

La información detallada de los activos que el Fondo ha adquirido o continúa desarrollando se encuentra en la sección Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos, de este documento.

A continuación, se presenta un diagrama donde se puede observar las sociedades o vehículos de inversión donde el Fideicomiso tiene inversiones. Las sociedades que tiene el Fondo son a nivel de los Fideicomisos JV, a través de los cuales en conjunto adquirió y/o desarrolló las propiedades que forman parte del Fideicomiso. Cabe destacar, que el 28 de junio de 2024, el Fideicomiso ejecutó un contrato de cesión de derechos fideicomisarios para transmitir la totalidad de su participación en el Fideicomiso F/3702 (Coyoacán) al comprador. Con el cierre de esta transacción, el portafolio del Fideicomiso es 100% industrial.



Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones, desinversiones en los proyectos

Plan de negocios

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La implementación del plan de negocios del Fideicomiso y de cada una de las Inversiones estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de realizar las Inversiones directamente por medio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión. El principal objetivo de inversión del Fideicomiso es crear un portafolio diversificado de bienes inmuebles con una combinación de activos que sea representativa del amplio espectro de oportunidad, factores fundamentales y situación favorable macroeconómica con la que cuenta México.

Políticas de Inversión

Con el fin de asegurar a los Tenedores que las Inversiones que realice el Fideicomiso primordialmente en el mercado inmobiliario industrial, residencial en venta y renta y desarrollos de Usos Mixtos mexicano presenten la mejor combinación de perfil de riesgo, retorno esperado, y probabilidad de éxito, se deberán observar las siguientes políticas:

- El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en los siguientes tipos de activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar, activos inmobiliarios de tipo industrial, residencial para venta, residencial para renta, Usos Mixtos, oficinas, clínicas u hospitales y cualesquier otro que se consideren como usos complementarios a estos, con el objetivo tanto de generar diversificación como de generar un balance adecuado entre riesgo y retorno para el Fideicomiso en su conjunto, al finalizar el Periodo de Inversión (y considerando, en su caso, las Inversiones aprobadas dentro de dicho periodo pero aún no fondeadas) de conformidad con los siguientes rangos aproximados a invertir por sector: (i) industrial - aproximadamente hasta un 100% de las Inversiones, en el entendido, que respecto a los Terrenos Industriales Especulativos no podrá exceder del 10% del Monto Máximo de la Emisión y respecto a los Activos Industriales Especulativos no podrá exceder el 40% del Monto Máximo de la Emisión, y que además, en conjunto no podrán exceder el 40% del Monto Máximo de la Emisión; (ii) residencial (para venta y renta) - aproximadamente hasta un 50% de las Inversiones, en el entendido que respecto del sector residencial para renta no podrá exceder del 20% de las Inversiones; y (iii) Usos Mixtos - aproximadamente hasta un 25% de las Inversiones.
- El Fideicomiso podrá invertir en estrategias de Inversión tipo *value-add* para el reposicionamiento y/o optimización de extracción de valor en portafolios industriales, en cuyo caso, al menos 50% del área rentable bruta de cada edificio construido o en construcción que sea parte del portafolio relevante, sea objeto de un contrato, de una carta de intención o promesa para ser arrendado, vendido o desarrollado, respectivamente, en el entendido, que dichas estrategias de inversión no computarán para efectos de la restricción aplicable a Activos Industriales Especulativos descrita en el párrafo inmediato anterior, anterior y en el entendido además que las Inversiones descritas en este párrafo, no podrán superar el 30% de las Inversiones en el sector industrial.
- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.
- Adicionalmente, el Administrador, a efectos de no generar una sobreexposición a cualquiera de estos tipos de activos inmobiliarios, no deberá invertir más del 20% del Monto Máximo de la Emisión en un solo proyecto, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Proceso de Inversión

El Fideicomiso tendrá un período de Inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre:

- I. El tercer año posterior a la Fecha Emisión Inicial.
- II. La fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión.
- III. Cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico como Asunto Reservado; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá ampliarse por un periodo adicional de 1 año, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado, y subsecuentemente, por un

segundo y tercer periodo adicional cada uno de 1 año; pero en este último caso, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores (quien tendrá facultad de aprobar extensiones adicionales), en términos del Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025, PruMex IV ha llevado a cabo Inversiones por \$2,378.2 millones de pesos.

El Fondo ha terminado el periodo de inversión en 2021, desde ese mismo año, ha realizado desinversiones parciales de los activos residenciales e industriales, el portafolio se encuentra en la etapa final de maduración para poder ser desinvertido en su totalidad en los próximos años cuando las condiciones de mercado y la administración considere es el momento ideal.

Al 31 de diciembre de 2025, PruMex IV no tiene planeadas inversiones o desinversiones adicionales a las reveladas en este reporte.

Para más información, favor de referirse a la sección Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos de este reporte.

Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Principales políticas de emisión

Para más detalle de las principales políticas de emisión favor de consultar la siguiente Sección 3.1 Emisión de los Certificados Bursátiles del Contrato de Fideicomiso.

Sección 3.1 Emisión de los Certificados Bursátiles.

a) De conformidad con los artículos 62, 63, 63 Bis 1, fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción VII de la Circular Única, los términos y condiciones convenidos en este Contrato, el Acta de Emisión y el título que ampare los Certificados Bursátiles, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, emitirá los Certificados Bursátiles de conformidad con lo siguiente:

(i) En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual al 20% del Monto Máximo de la Emisión, según se indica en el Acta de Emisión, emitiendo el número de Certificados Bursátiles descritos en el

Acta de Emisión, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y ofrecidos públicamente en México a un precio de \$100.00 cada uno; y

(ii) Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en o antes de que tenga lugar cada Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles adicionales, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y entregados a los Tenedores que cumplan con la Llamada de Capital correspondiente y paguen el precio respectivo en función del número de Certificados del que sean titulares al cierre de operaciones de la Fecha de Registro conforme a las siguientes fórmulas:

(1) Para determinar el número de Certificados Bursátiles que el Fiduciario emitirá en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, se utilizará la siguiente fórmula:

$$X_i = (2^n) (Y_i/100)$$

Dónde:

X_i = Número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente; asumiendo que todos los Tenedores han pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido pagar conforme a las Llamadas de Capital previas.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Y_i = Monto Adicional Requerido correspondiente, redondeado a aquel número inmediato superior que provoque que el resultado de X_i siempre sea un número entero.

n =Número de Llamada de Capital correspondiente; y

i =Identifica el número de Llamada de Capital para cada factor.

(2) Para determinar el precio que los Tenedores deberán pagar por cada Certificado Bursátil que el Fiduciario emita en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (el "Precio por Certificado"), se utilizará la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Dónde:

P_i =Precio por Certificado; en el entendido que para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales.

(3) Para determinar el número de Certificados que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^n X_j}$$

Dónde:

C_i = Número de Certificados que un Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente.

Se adjunta como Anexo "A" un ejemplo ilustrativo de las fórmulas descritas para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital.

Los cálculos descritos en los numerales (1), (2) y (3) anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común para su validación, previo al envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital. El número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado deberá pagar resultará de multiplicar (i) el número de Certificados que dicho Tenedor Registrado mantenga al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, por (ii) el factor de suscripción que resulte de la fórmula descrita en el inciso (3) anterior; en el entendido que, el resultado de dicha multiplicación se redondeará al entero inferior más próximo, de ser necesario.

b) Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles se establecerán en el Acta de Emisión y en el título que represente los Certificados Bursátiles, los cuales se regirán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

c) Los Certificados emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo título global que ampare todos los Certificados, sin expresión de valor nominal, emitidos a la fecha de Emisión correspondiente, el cual estará regido bajo las leyes de México. El título correspondiente a Emisiones anteriores será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente). Cada título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El título representativo de los Certificados que se emitan en la Emisión Inicial será depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que en relación con cualquier Emisión Subsecuente, el título anterior será canjeado por un nuevo título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente) a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Subsecuente. Asimismo, el nuevo título que sea depositado, deberá incluir al menos las siguientes especificaciones: (i) los datos completos de cada oficio de autorización de la CNBV respecto de la actualización de la inscripción en el RNV relativa a cada Emisión Subsecuente, (ii) la fecha de la Emisión Inicial y de la

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Emisión Subsecuente correspondiente en orden cronológico, haciendo mención también a todas la Emisiones Adicionales que se hayan realizado, (iii) la cantidad restante no colocada del Monto Máximo de la Emisión, (iv) el precio de colocación de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de los Certificados de las demás Emisiones que se hayan realizado, (v) el número total de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vi) el monto total de los Certificados efectivamente suscritos en la Emisión Subsecuente respectiva y en cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vii) el destino de los recursos obtenidos de cada una de las Llamadas de Capital en virtud de las cuales se lleven a cabo las Emisiones Adicionales respectivas, y (viii) en su caso, cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores que deban reflejarse en el título.

d) Las distribuciones y los pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles serán realizados exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones, indemnizaciones y cualesquiera pagos, responsabilidades u otras obligaciones contempladas en el presente Contrato. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos o distribuciones debidos al amparo de los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus Afiliadas, de realizar dichos pagos o distribuciones respecto de los Certificados Bursátiles. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos convenidos en este Contrato), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualesquiera de sus Afiliadas, estarán obligados en lo personal a hacer cualquier pago o distribución debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Protección de los intereses de los tenedores

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores, los documentos de la emisión relativos a emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios, según corresponda, que sean inscritos en el Registro deberán establecer las previsiones y derechos mínimos siguientes:

- I. La asamblea general de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios deberá reunirse previa convocatoria que realice el fiduciario con al menos diez días de anticipación, a través de las bolsas de valores en donde coticen los certificados bursátiles fiduciarios de que se trate, en términos de las disposiciones de carácter general que al efecto expida la Comisión.
- II. Las facultades de la asamblea general de tenedores que a continuación se describen: a) Aprobar cambios en el régimen de inversión del patrimonio fideicomitado. b) Determinar la remoción de la sociedad que administre el patrimonio del fideicomiso. c) Aprobar las operaciones que pretendan realizarse cuando representen el veinte por ciento o más del patrimonio del fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las llamadas de capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán ejercer los siguientes derechos:

(a) oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 20% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a dicha asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, conforme a los términos de la legislación aplicable;

(b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación. Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de lo anterior, prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(c) designar, en Asamblea de Tenedores y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro propietario y sus suplentes del Comité Técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación. Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación. Los Tenedores podrán renunciar a su derecho a designar a miembros del Comité Técnico mediante la entrega de una comunicación por escrito en dicho sentido al Representante Común, al Fiduciario y al Administrador);

(d) tanto los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación como el Administrador, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplase por una sola vez, por un plazo de 3 días naturales y sin necesidad de posterior convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto solicitar al Representante Común que convoque suficientemente informados especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores de que se trate;

(e) tener a su disposición la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Fiduciario o del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores;

(f) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados Bursátiles expedida por Indeval junto con el listado que al efecto formule el depositante con posición de los valores, misma que deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles;

(g) celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. La celebración de cualquiera de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores, dentro de los 5 días hábiles siguientes al de la celebración del convenio que corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV por medio de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, en términos de las disposiciones que para tal efecto expida la CNBV, y

(h) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

Factores de riesgo:

A menos que se indique lo contrario, las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de pesos o dólares, así como las cantidades inferiores a un mil, un millón o un mil millones, según sea el caso, están redondeadas. Ciertos montos y porcentajes incluidos en el presente reporte anual han sido sujetos a ajustes de redondeo y, en consecuencia, ciertos totales presentados en el presente reporte anual pueden no corresponder a la suma aritmética de los montos o porcentajes que los preceden.

Riesgos Generales

La presente sección no es exhaustiva en cuanto a los riesgos descritos, ni tampoco contiene todos los riesgos existentes en relación con los activos que respaldan el pago de las Distribuciones, en su caso, derivadas de los Certificados Bursátiles, o bien, respecto a

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

los propios Certificados Bursátiles. Probablemente existen otros riesgos e incertidumbres que no se conocen y que en consecuencia no se incluyen en este Reporte Anual. Los riesgos que se consideran poco significativos tampoco se incluyen en este Reporte Anual.

El presente Reporte Anual no constituye recomendaciones fiscales, legales, financieras o de inversión

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Reporte Anual, incluyendo los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso, el desempeño de nuestro negocio y, por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles o al Patrimonio del Fideicomiso. Existen otros riesgos e incertidumbre que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y por lo tanto en la capacidad de pago del Fiduciario. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar los pagos bajo los Certificados Bursátiles.

El presente Reporte Anual contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este Reporte Anual pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “puede”, “será”, “creer”, “continuar”, “debería”, “objetivo”, “proyecto”, “anticipar”, “calcular”, “esperar”, “estimar”, “intención”, o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados Bursátiles no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Reporte Anual.

Los posibles Tenedores deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este Reporte Anual como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los Certificados Bursátiles.

Estimaciones y criterios contables críticos

La administración prepara estimaciones y supuestos basados en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones y supuestos.

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales de un mercado activo de Propiedades de Inversión similares.

El Fideicomiso determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores independientes de conformidad con las normas internacionales de valuación con base en precios comparables del mercado local o en las entradas de flujos de efectivo neto para mostrar el valor utilizando un método de flujos de efectivo descontados.

Las valuaciones se realizan con base en los flujos de efectivo futuros esperados sustentados por el plazo de arrendamientos existentes u otros contratos y arrendamientos de mercado actuales de propiedades similares en ubicaciones y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado de la incertidumbre por la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo.

Valor neto realizable de los Inventarios

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Fideicomiso estimaba los valores netos realizables de los inventarios tomando en consideración la evidencia más confiable que estaba disponible a la fecha de reporte. El análisis podía incluir la revisión de ventas comparables, nueva legislación, acuerdos firmados con terceros y valuaciones independientes elaboradas por un tercero independiente cuando estaban disponibles.

Valor razonable de los préstamos por pagar

El valor razonable de los préstamos por pagar se determina utilizando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los préstamos por pagar con base en la valuación preparada por un valuador independiente lo cual ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados.

Valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros no negociados en un mercado activo (por ejemplo, derivados fuera del mercado regulado) es determinado usando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un valuador externo.

Entidad de inversión

Conforme la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados", la administración ha evaluado las características de una entidad de inversión como sigue:

- a. El Fideicomiso obtiene recursos a través de diferentes inversionistas de los cuales una porción, son partes relacionadas;
- b. La valuación de las inversiones del Fideicomiso se realiza a través de valor razonable para las propiedades de inversión. El fideicomiso mantenía inventario hasta 2024, mismo que se valuaba al costo o valor neto realizable, lo que fuera más bajo.
- c. Los fondos que se obtienen de los inversionistas se invierten en propiedades de inversión (y hasta 2024, en inventario), los cuales conforme el inciso anterior, no son administrados únicamente mediante apreciación o retornos de capital, sino que también, obtiene el incentivo por administración y en su calidad de tenedor de certificados también busca obtener valor residual del fideicomiso.
- d. La estrategia de salida del Fideicomiso se definirá como un proceso de ventas realizado y no mediante un proceso de venta en su totalidad en la etapa final del mismo.

Con base en los elementos mencionados, la administración considera que el Fideicomiso no cumple con las características para ser considerado una entidad de inversión.

i) Riesgos relacionados con México y la situación mundial**Cualquier recesión global en la economía puede afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de nuestras operaciones.**

Cualquier recesión global en la economía podría dar lugar a altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, contracción significativa en la demanda del consumidor, poca disponibilidad de crédito, aumento en la tasa de desempleo y reducción en la confianza por parte de los inversionistas, entre otros, y en consecuencia, generar una crisis financiera. Los efectos de una crisis financiera mundial o regional y los disturbios en el sistema financiero mundial pueden tener un impacto negativo en nuestro negocio, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones. Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas globales que han ocurrido periódicamente. La última crisis financiera global tuvo consecuencias adversas en la economía mexicana, la cual en 2009 se contrajo en 4.7% en términos del PIB.

La debilidad de las condiciones económicas globales y locales podría llevar a una reducción de la demanda de nuestros servicios, o afectar adversamente los recursos financieros (incluyendo deuda y capital) disponibles para hacer o mantener nuestra inversiones, o tener como resultado la imposibilidad de realizar pagos de principal e interés respecto de dichas inversiones o refinanciar deuda.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

pendiente de pago respecto de dichas inversiones cuando ésta sea pagadera, lo que podría tener un efecto negativo en nuestros ingresos y en nuestro desempeño financiero. En caso de una recesión global podríamos sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en nuestros rendimientos y en las cantidades que tenemos disponibles para realizar distribuciones. No hay certeza de que dichos eventos no vayan a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar de una recesión global no afecten negativamente nuestra condición financiera y los resultados de nuestras operaciones.

La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse, y nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa.

La situación macroeconómica en otros países puede afectar de manera adversa a México y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país puede afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones en otros países han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana y han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de este tipo de eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los flujos de los Vehículos de Inversión y, por lo tanto, afectar la capacidad de pago de las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Las condiciones económicas adversas en Europa y otras partes del mundo, u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto adverso sobre la economía mexicana y por consiguiente en el desempeño de las inversiones realizadas por el Fideicomiso. No se puede garantizar que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa al Administrador, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

Riesgos políticos, económicos, legales y regulatorios en México

Los resultados derivados de las operaciones del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión en México dependerán de las condiciones económicas del país. En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económicas, ocasionados por factores internos y externos. Estos periodos se han caracterizado por la contracción económica, inestabilidad en el tipo de cambio, alta inflación, altas tasas de interés domésticas, reducción de los flujos de capital internacionales, controles de tipo de cambio, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo e inestabilidad social. Aunque México ha demostrado ciertos indicadores de mercado positivos en términos de crecimiento del PIB en los últimos años, las tasas de interés a largo plazo, inflación, déficit de cuenta corriente, exportaciones e inversión extranjera, no existe ninguna garantía de que las tendencias antes descritas se presentarán en el futuro. En el pasado, la economía mexicana ha experimentado devaluaciones del Peso, importantes incrementos de inflación y tasas de interés domésticas, así como inestabilidad en otros indicadores económicos, por lo que no puede haber ninguna garantía acerca de la estabilidad de la economía. De llegarse a presentar los eventos antes descritos, el desempeño financiero del Fideicomiso podría verse afectado, toda vez que el Fideicomiso no tiene control sobre dichos eventos. La disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o en las economías locales de los lugares en los que se ubiquen los activos de los Vehículos de Inversión, periodos de crecimiento negativo, así como incrementos en la inflación o en las tasas de interés, pudieran resultar en un menor gasto en infraestructura y en una menor demanda para el Fideicomiso y/o los productos y servicios de los Vehículos de Inversión. En caso de que un alto porcentaje de los costos y gastos del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión sean fijos, estos podrían ser difíciles de reducir ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos antes descritos. No existe ninguna garantía de que las condiciones económicas en México no empeorarán, o de que éstas no tendrán un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso. Dichas condiciones económicas también podrían impactar la capacidad del Fideicomiso para realizar Inversiones, las valuaciones de estas o los términos de financiamiento al momento en que se deban realizar las Inversiones.

Riesgo de la inflación

La inflación y las rápidas fluctuaciones de las tasas de inflación han tenido en el pasado, y podrían tener en el futuro, efectos negativos en las economías y los mercados financieros, que podrían afectar a su vez a los mercados en los que invierte el Fideicomiso. Por ejemplo, los salarios y los precios de los insumos aumentan durante los periodos de inflación, lo que podría

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

repercutir negativamente en el rendimiento de las Inversiones. Los esfuerzos gubernamentales para frenar la inflación suelen tener efectos negativos en el nivel de actividad económica. No se puede asegurar que la inflación no se convertirá en un problema grave en el futuro y que no tendrá un impacto adverso en los rendimientos del Fideicomiso

La crisis económica puede resultar en desconfianza de los inversionistas hacia el mercado mexicano

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas, políticas y sociales que se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del producto interno bruto. Lo anterior ha resultado en un aumento en la tasa de riesgo-país expresado por las principales entidades calificadoras de crédito, que trae como consecuencia la desconfianza por parte de los inversionistas a adquirir valores en el mercado mexicano. Situaciones económicas adversas como las mencionadas a escala nacional o en su caso global podrían tener un efecto negativo sobre el negocio, condición financiera o resultados de operación del Administrador, el Fideicomitente, el Patrimonio del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión, o cualquier de sus respectivas Afiliadas, lo cual tendría, a su vez, un efecto adverso sobre el desempeño de los Certificados.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas; el gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo, una influencia importante en la economía mexicana

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se decreten leyes expropiatorias o de nacionalización o que restrinjan la participación privada en actividades de sectores como: energético, comunicaciones, transporte, hídrico, entre otros; o se impongan controles cambiarios, impuestos, inflacionarios, hiperinflacionarios, de riesgo de tipo de cambio, de riesgo crediticio, de precios, de producción, de oferta, dentro de otras restricciones gubernamentales o políticas. En fechas recientes, la calificación crediticia de México ha sufrido modificaciones a la baja por parte de las agencias calificadoras internacionales Fitch Ratings, Standard & Poor's y Moody's Investors Services. Aunque actualmente la calificación de México sigue siendo "grado de inversión" en las escalas de las tres referidas agencias calificadoras, la situación de incertidumbre que viven los mercados financieros por diversos factores como la baja en los precios del petróleo, entre otros, podrían ocasionar bajas adicionales en la calificación de México que pudieran derivar en la pérdida de "grado de inversión" o, incluso, de otros países en los que operamos. En caso de presentarse bajas adicionales a las calificaciones soberanas y, en particular, la pérdida del "grado de inversión" de la calificación de México, podríamos tener un efecto adverso en la capacidad del Fideicomiso para encontrar nuevos proyectos o poder desinvertirnos de los proyectos actuales en términos satisfactorios para el Fideicomiso, o afectar la capacidad del Fideicomiso de acceder a financiamiento o recursos adicionales, así como en sus resultados financieros en general.

El Fideicomiso estará constituido de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones y activos estarán ubicados en México. Como consecuencia de lo anterior, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una fuerte influencia en la economía del país. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas relativas a la economía, a las empresas propiedad y controladas por el estado y a las instituciones financieras financiadas o influenciadas, podrían llegar a tener un impacto importante sobre las entidades del sector privado en general, sobre el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión en particular y sobre las condiciones de mercado, precios y rendimientos sobre valores mexicanos, incluyendo el riesgo de contraparte. El gobierno federal mexicano ha realizado cambios importantes en políticas, reglamentos y disposiciones normativas, y puede volverlo a hacer en el futuro. Algunos de estos cambios pueden impactar la rentabilidad y viabilidad financiera del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión. Las acciones para controlar la inflación y otros reglamentos y políticas han involucrado, entre otras medidas, un aumento en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precio, devaluaciones de moneda, controles de capital y límites en importaciones. La legislación fiscal, en particular, en México se encuentra sujeta a cambios continuos, y el Administrador no puede garantizar que el gobierno mexicano podrá mantener vigentes las políticas económicas u otras o si los cambios pudieran llegar a tener un efecto material adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, el gobierno federal mexicano ha implementado políticas proteccionistas en el pasado y podría implementar ciertas políticas nacionales en un futuro que pudieran restringir las oportunidades de Inversión del Fideicomiso, incluyendo restricciones respecto a invertir en industrias consideradas sensibles o relevantes para los intereses nacionales. El cambio en las normas y criterios de participación privada podrían inducir un grado de incertidumbre, el cual podría tener un efecto adverso en el desempeño del Fideicomitente, el Administrador, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomiso y/o cualquiera de sus respectivas Afiliadas.

Reformas a las leyes y regulaciones secundarias mexicanas podrían afectar negativamente al Fideicomiso

La legislación y regulación secundaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no existe seguridad de que el régimen legal no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar de manera adversa el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión, el rendimiento de los Certificados Bursátiles o las operaciones del Fideicomiso en perjuicio de los Tenedores.

Asimismo, la legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen fiscal vigente aplicable a los Certificados Bursátiles no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, lo cual podría afectar adversamente el tratamiento fiscal del Fideicomiso o de los Certificados Bursátiles, sus operaciones o Distribuciones.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno, incluyendo sin limitación, la implementación de nuevas medidas arancelarias a la exportación, podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados financieros

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso

La economía mexicana podría ser, en diversos grados, afectada por las condiciones de mercado y económicas a nivel global, por las condiciones de mercado y económicas en otros países con economías emergentes, así como por las condiciones de mercado y económicas de socios comerciales importantes, en particular Estados Unidos, cuyo mercado representa el 83% de las exportaciones de México. Incluso cuando las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente respecto de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en el valor de mercado de los vehículos de inversión en México. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos en Rusia, Asia, y Brasil. En particular, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá ("T-MEC" o "USMCA"). La revisión del T-MEC en 2026 podría tener impactos negativos en la inversión en México y, por lo tanto, un efecto perjudicial importante en el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Adicionalmente, el efecto negativo de ciertos eventos en la economía mexicana podría afectar adversamente el negocio del Fideicomiso, y como consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones conforme a los Certificados.

Asimismo, ciertos acontecimientos políticos en otros países, incluyendo sin limitación, elecciones de cualquier tipo y en cualquier nivel, pueden tener un efecto negativo en la economía mexicana y afectar adversamente al negocio del Fideicomiso.

La revisión, suspensión o modificación de tratados de comercio internacional entre México y otros países podrían afectar la economía mexicana, y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso

Los tratados de comercio internacional entre México y otros países sufren modificaciones constantemente por lo que no existe seguridad de que el régimen legal bajo dichos tratados internacionales no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar de manera adversa el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión, el rendimiento de los Certificados Bursátiles o las operaciones del Fideicomiso en perjuicio de los Tenedores.

Variaciones del tipo de cambio del peso frente a otras divisas

El tipo de cambio del peso frente a otras divisas ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversos factores internos y externos; incluso en los últimos meses derivados de la inestabilidad en los mercados financieros internacionales. Dichas variaciones pueden tener un efecto adverso significativo en el desempeño Fideicomiso, del Administrador, y/o de los Vehículos de Inversión.

Reforma al Poder Judicial

En febrero de 2024, el poder ejecutivo mexicano propuso al Congreso de la Unión una reforma a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con la intención de implementar cambios significativos en la estructura y el funcionamiento del Poder Judicial de la Federación. En septiembre de 2024, la reforma judicial fue aprobada por el Congreso de la Unión y la mayoría de las legislaturas estatales de México, siendo publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2024 y entrando en vigor el 16 de septiembre de 2024. Las primeras dos elecciones de jueces están previstas para 2025 y 2027.

El impacto de una reforma de este tipo que afecta varios sectores es difícil de pronosticar, los cambios institucionales son lentos y toman años en materializarse por lo que sus efectos no son inmediatamente tangibles, sin embargo, una reforma de este tipo puede perjudicar significativamente el estado de derecho en México.

En consecuencia, no podemos predecir el impacto que la reforma al poder judicial tendrá sobre nuestro negocio. Tampoco podemos garantizar que la reforma judicial y las reformas relacionadas a las leyes federales y locales para implementar dicha reforma no afectarán de manera material y adversa la economía mexicana, la industria en la que operamos, el valor de mercado de nuestros valores y nuestros resultados financieros y operativos.

Acontecimientos políticos y económicos en México

Nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones pueden verse afectados por la situación general de la economía mexicana. Disminuciones en la tasa de crecimiento de la economía mexicana, periodos de crecimiento negativo o reducciones en el ingreso disponible pueden resultar en una menor demanda de nuestros servicios y productos. El gobierno mexicano ha recortado el gasto desde el inicio de la administración anterior en 2018 y puede recortar aún más el gasto en el futuro. Estos recortes podrían afectar negativamente a la economía mexicana y, en consecuencia, a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

El 1 de octubre de 2024, Claudia Sheinbaum, de la coalición gobernante Movimiento de Regeneración Nacional (Morena), asumió el cargo de la presidencia de México. Los legisladores elegidos tomaron posesión de sus cargos el 1 de septiembre de 2024, con la coalición Morena ostentando una mayoría calificada de dos tercios en la Cámara de Diputados de México y acercándose a una mayoría calificada en el Senado. Estas mayorías otorgan a la coalición Morena la facultad considerable para promulgar cambios a la Constitución, así como en las leyes, políticas y reglamentos mexicanos. El gobierno mexicano podría tomar medidas que afecten material y adversamente nuestras operaciones, la forma en que llevamos a cabo nuestro negocio o la forma en la industria en general opera en México.

Acontecimientos políticos extranjeros

La economía mexicana sigue estando influenciada por la economía de Estados Unidos y, por lo tanto, cualquier deterioro en la economía de Estados Unidos, la interrupción del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá ("USMCA", por sus siglas en inglés) u otros eventos relacionados, pueden tener un impacto en la economía mexicana. Esto se debe, entre otros, al sector exportador y a los efectos directos e indirectos sobre el turismo, las remesas y la inversión.

Cualquier acción tomada por las actuales administraciones de Estados Unidos o México, incluyendo cambios al USMCA y/u otras políticas del gobierno de Estados Unidos que puedan ser adoptadas por la administración estadounidense, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana. Estos incluyen, pero no se limitan a, reducciones en los niveles de remesas, menor actividad comercial o comercio bilateral, y disminución de la inversión extranjera directa en México. Cualquier indicio de aranceles o medidas proteccionistas podría provocar un menor crecimiento del PIB. Estas consecuencias y políticas podrían afectar negativamente a nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los cambios en el comercio internacional, junto con la evolución de las políticas públicas globales, podrían impulsar una mayor regionalización, beneficiando potencialmente a países como México a través de oportunidades de reubicación o deslocalización. Si bien pueden surgir riesgos con la revisión del USMCA en 2026, las ventajas competitivas de México podrían servir como un diferenciador positivo. A corto plazo, puede haber incertidumbre en torno al proceso de revisión, pero a largo plazo, las condiciones podrían apoyar una integración comercial más profunda entre los tres países dentro del bloque comercial.

Es difícil predecir el impacto de las decisiones de la nueva administración de Estados Unidos sobre las políticas importantes para la economía de México, en particular las relacionadas con el comercio y la migración, o el alcance de cualquier polarización potencial, malestar social o controversias postelectorales en Estados Unidos. Cualquier inestabilidad política de este tipo podría afectar a las relaciones entre Estados Unidos y México, lo que podría repercutir en nuestras operaciones, las del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Conflicto entre la Federación de Rusia y Ucrania

Las intervenciones militares de la Federación de Rusia en Ucrania iniciadas en 2022 han provocado, y pueden provocar, la imposición de nuevas sanciones por parte de Estados Unidos, la Unión Europea, Japón y otros países contra Rusia. La incursión militar de la Federación de Rusia y las sanciones resultantes podrían afectar negativamente a los mercados energéticos y financieros mundiales y, por lo tanto, podrían afectar al valor de las inversiones del Fideicomiso, así como el valor de los CBFIs, sin perjuicio de que el Fideicomiso no tiene ni espera tener exposición directa a los emisores rusos o a las regiones geográficas colindantes.

El alcance y la duración de la acción militar, las sanciones y las perturbaciones del mercado resultantes son imposibles de predecir, pero podrían ser sustanciales. Cualquiera de estas perturbaciones causadas por la acción militar rusa o las sanciones resultantes pueden magnificar el impacto de otros riesgos descritos en esta sección.

Desde marzo de 2026, se ha producido una escalada en Medio Oriente tras operaciones militares de Estados Unidos e Israel contra Irán, seguidas de ataques con misiles y drones por parte de Irán contra Israel y bases estadounidenses, provocando interrupciones logísticas y aumentos en los precios de energía.

Si bien el Fideicomiso no mantiene exposición directa a emisores rusos, ucranianos, iraníes ni de las regiones afectadas, los efectos indirectos de ambos conflictos, volatilidad en precios de energía y materias primas, interrupciones de transporte, incrementos en primas de riesgo y posibles ajustes en liquidez, podrían impactar el valor de sus inversiones y de los CBFIs.

La duración y el alcance de estas situaciones permanecen inciertos, por lo que la Administración continúa monitoreando riesgos, revisando valuaciones y fortaleciendo procesos de cumplimiento. Con la información disponible a la fecha, no se han identificado impactos materiales directos, aunque los efectos indirectos podrían afectar resultados futuros.

ii) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios

No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses, y todas las distribuciones que se hagan a los Tenedores, en su caso, se harán con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso

No existe obligación alguna de pago de principal o de intereses a los Tenedores. Las distribuciones a los Tenedores que en su caso se realicen se harán únicamente en la medida en que existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y los Intermediarios Colocadores, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen obligación de efectuar, ni serán responsables de hacer, cualesquier pagos en relación con los Certificados Bursátiles, a excepción del Fiduciario, quien deberá distribuir el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Inexistencia de un dictamen de calificación crediticia

Los potenciales Tenedores deberán tomar en consideración al tomar decisiones de inversión que, por no tratarse de valores del mercado de deuda, los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedida por una institución calificadora de valores autorizada en términos de la Ley Aplicable.

El pago de las Distribuciones, en su caso, está sujeto a los flujos derivados de las Inversiones directas o indirectas que realice el Fideicomiso

Los Certificados Bursátiles otorgan a sus titulares, entre otros, el derecho a recibir Distribuciones, cuyo pago está directamente vinculado al flujo de capital generado por las Inversiones realizadas directamente por el Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión. En consecuencia, los Tenedores deberán tomar en consideración que las Inversiones pudieren no producir flujo o retorno alguno, que pudieren no producirlos en los niveles esperados, o que las mismas pudieren ser declaradas como pérdidas. No existe garantía alguna en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad.

El mercado para los Certificados Bursátiles podría ser limitado o no desarrollarse

En la actualidad, no existe un mercado secundario para los Certificados Bursátiles, y no se puede asegurar que dicho mercado se desarrollará una vez que se lleve a cabo la oferta de los Certificados Bursátiles. El precio y la liquidez para la negociación de los Certificados Bursátiles pueden variar dependiendo de diversos factores, tales como los niveles de tasa de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas imperantes en México y el estado del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, entre otros. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador, los Intermediarios Colocadores y sus Afiliadas no tendrán la obligación de crear un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. Si no se desarrolla dicho mercado secundario, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus Certificados Bursátiles en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los Tenedores vendan sus Certificados Bursátiles.

La Transferencia de los Certificados Bursátiles está sujeta a ciertas restricciones

Cualquier Tenedor que pretenda adquirir, dentro o fuera de bolsa, 1% o más de los Certificados Bursátiles, requerirá la autorización del Comité Técnico, salvo (i) se trate de un Inversionista Institucional (siempre y cuando el mismo no sea un Competidor de PGIM), (ii) ante la terminación de la obligación del Fideicomitente y/o sus Afiliadas y del Fideicomisario en Segundo Lugar de mantener la Inversión Prudencial en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración o bien (iii) en caso de que el Administrador instruya al Fiduciario la adquisición de Certificados Bursátiles en términos del Contrato de Administración. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso establece que cualquier Persona que desee adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, la propiedad del 20% o más de los Certificados Bursátiles, dentro o fuera de cualquier bolsa de valores, requerirá igualmente de la previa autorización del Comité Técnico. Dichas restricciones podrían dificultar que un tercero adquiera Certificados Bursátiles, lo cual afectaría el desarrollo de un mercado secundario, su liquidez y en última instancia, la capacidad de los Tenedores de vender tales Certificados Bursátiles.

El Patrimonio del Fideicomiso respalda la Indemnización al Fiduciario Emisor y al Administrador

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración establecen, entre otras cosas, que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en los casos que procedan en los términos de dichos contratos, se indemnizará al Fiduciario Emisor y al Administrador, respectivamente, de conformidad con lo previsto en los mismos, salvo que hayan incumplido con sus obligaciones o las disposiciones legales aplicables o actuado con dolo o mala fe, incurran en negligencia grave o cometan fraude. En virtud de lo anterior, es posible que se tenga que disponer de los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso para dichos efectos por lo que el Efectivo Disponible para hacer, en su caso, Distribuciones podrían verse reducido o incluso agotado en su integridad en perjuicio de los Tenedores.

Los Certificados no son adecuados para todo tipo de inversionistas

Los Certificados son instrumentos con características complejas y conllevan riesgos asociados a la estrategia de inversión que se describe en el presente prospecto. Los Certificados Bursátiles no son recomendables para aquellos inversionistas no familiarizados

con este tipo de valores. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los Certificados y que conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados. El Fideicomiso es un mecanismo de inversión sin antecedentes operativos que podría no alcanzar sus objetivos de inversión. La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detallado de las Políticas de Inversión del Fideicomiso, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el resto de los Documentos de la Emisión, entre otros. No puede asegurarse que los Tenedores recibirán Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

El mantenimiento de la inscripción y listado de los Certificados dependen del cumplimiento de los requisitos previstos en la regulación aplicable

Un incumplimiento a cualquier requisito establecido en la Ley Aplicable para mantener el registro en la RNV y el listado en la Bolsa de los Certificados durante la vigencia de los mismos pudiera resultar en la cancelación del registro en el RNV y/o el desliste de los Certificados de la Bolsa, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la situación financiera de los Tenedores.

De conformidad con las leyes fiscales mexicanas, el Fideicomiso no califica como un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA

De conformidad con las leyes fiscales mexicanas, el Fideicomiso no califica como un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano o FIBRA, razón por la cual no estamos sujetos a las disposiciones establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta para este tipo de fideicomisos y, particularmente, el Fideicomiso no está obligado a distribuir porcentaje alguno de los resultados que obtenga para mantener un tratamiento fiscal determinado.

iii) Riesgos financieros y relacionados con la inversión en bienes inmuebles en México

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024.

Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones importantes de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para asegurar que los contratos de arrendamiento se firmen con clientes que tengan un historial de crédito adecuado. Para minimizar dicho riesgo el Fideicomiso tiene depósitos en garantía o fianzas. Las operaciones en efectivo se limitan a instituciones financieras con créditos de alta calidad. El Fideicomiso se concentra en limitar el grado de exposición de crédito con cualquier institución financiera. Además, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito a través del análisis detallado de los clientes con los que ha celebrado contratos de arrendamiento enfocados en clientes triple "A", que aseguran el retorno de la inversión

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el mantenimiento de efectivo y equivalentes de efectivo suficientes, la disponibilidad de financiamiento por medio de una cantidad adecuada de opciones de crédito comprometidas y la habilidad para liquidar posiciones de mercado.

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso.

No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que las capacidades de obtener un apalancamiento seguirán disponibles o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no tenía préstamos vencidos pendientes de pago.

Una baja en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también podría tener consecuencias adversas en los casos en que el Fideicomiso haya obtenido financiamiento con base en el valor razonable de activos específicos. Una caída en el valor de mercado de dichos activos puede causar que el prestador exija al Fideicomiso garantías adicionales o que devuelvan las cantidades prestadas.

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado o extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos y obligaciones, la administración considera que el pago de las mismas podría ser cubierto con el flujo de efectivo operacional, aportaciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces.

Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso puede realizar un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

Riesgo de índice de Cobertura de servicio de deuda

La emisora estableció en el apartado de Apalancamiento en el Prospecto de Colocación y en la Sección 9.8 Apalancamiento del Contrato de Fideicomiso las restricciones a seguir en relación a las diferentes formas de apalancamiento. El monto total de los préstamos contratados por el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión, en su carácter de acreditado o deudor, no deberán exceder lineamientos específicos delineados e incluidos con detalle en las secciones antes mencionadas. El riesgo de exceder el índice de cobertura de servicio de deuda y/o de las restricciones establecidas en las cláusulas mencionadas, pone en riesgo al Fideicomiso de incumplir con las obligaciones de pago bajo dichos créditos, y los acreedores respectivos podrían demandar el cumplimiento forzoso de las obligaciones del Fideicomiso bajo los mismos y la ejecución de las garantías que en su caso existan. En caso de la imposibilidad del Fideicomiso de repagar los créditos que pudieran llegar a existir o de la ejecución forzosa de todo o parte del Patrimonio del Fideicomiso como resultado de una sentencia resolutoria, la situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada adversamente, influyendo en el resultado de sus operaciones, el Efectivo Disponible para pagar Distribuciones.

Riesgo de activos netos

El Fideicomiso define las aportaciones que se administran como los activos netos totales del Fideicomiso. Los objetivos del Fideicomiso al administrar los activos netos son:

- Proteger la capacidad del Fideicomiso para continuar operando como negocio en marcha, de modo que puedan continuar desarrollando y comercializando productos inmobiliarios residenciales (inventarios) así como realizando inversiones múltiples a cambio de utilidades por apreciación de capital, ingresos por inversión (tales como ingresos por arrendamientos, dividendos o intereses), o ambos.
- Poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- Mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.

La administración del Fideicomiso revisa de manera trimestral el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer de los préstamos por pagar vigentes.

Apalancamiento

Conforme el Contrato de Fideicomiso, existen obligaciones de cumplimiento respecto los niveles de apalancamiento:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“El monto total de los préstamos contratados por el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión, en su carácter de acreditado o deudor, conforme a la Sección 9.8(a) no deberán exceder del 65% por ciento del valor de mercado de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras del último trimestre reportado; en el entendido que dicha restricción sólo será aplicable una vez que el 75% por ciento del Monto Máximo de la Emisión haya sido destinado a Inversiones y en el entendido, además, que en ningún caso, los préstamos contratados exclusiva y directamente por el Fideicomiso conforme a la Sección 9.8(a), deberán exceder del 20% por ciento del valor de mercado de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras del último trimestre reportado (los “Lineamientos de Apalancamiento”); en el entendido, sin embargo que las limitaciones establecidas en el presente Contrato no deberán aplicar a (i) cualquier deuda en la que incurra el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión para refinanciar deudas existentes en el contexto de una renegociación o reestructura de la misma, (ii) cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fiduciario conforme a la Sección 9.5(c), y (iii) cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión o el Fideicomiso para financiar IVA. El Comité Técnico estará facultado para autorizar préstamos o financiamiento que no se ajusten a los Lineamientos de Apalancamiento aquí previstos, como Asunto Reservado.

El Fideicomiso podrá otorgar colateral y/o cualquier otra garantía (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un contrato de fideicomiso de garantía). Los Vehículos de Inversión en los cuales el Fideicomiso invierta también podrían otorgar colateral y/o cualquier otra garantía, de conformidad con sus documentos corporativos. El pago de dichas garantías podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en gravámenes respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Variaciones del tipo de cambio del peso frente a otras divisas

El tipo de cambio del peso frente a otras divisas ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversos factores internos y externos; incluso en los últimos meses derivados de la inestabilidad en los mercados financieros internacionales. Dichas variaciones pueden tener un efecto adverso significativo en el desempeño Fideicomiso, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Fideicomiso competirá con otros participantes del mercado

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado de inversiones inmobiliarias en el sector industrial. Estos competidores pueden presentar ofertas más competitivas, afectando en consecuencia las utilidades de los activos en los que invierta el Fideicomiso, resultando en menores rendimientos derivados de las Inversiones. Asimismo, si el Fideicomiso buscara terrenos e inmuebles para nuevas Inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que pudieran tener mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera. No se puede asegurar que el Fideicomiso podrá identificar y completar inversiones atractivas o que las inversiones del Fideicomiso serán exitosas.

Las inversiones en los Vehículos de Inversión y en inmuebles no son inversiones líquidas

Las inversiones en inmuebles industriales en general no son inversiones de fácil realización por lo que se considera que no son líquidas. Su enajenación y, por lo tanto, su realización en efectivo, están sujetas al valor de mercado al momento de la operación respectiva, así como a impuestos por traslado de dominio, gastos registrales y otros, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso. Del mismo modo, la liquidez de las participaciones que el Fideicomiso adquiera sobre los Vehículos de Inversión será limitada. La falta de liquidez puede resultar tanto de la ausencia de un mercado estabilizado para las inversiones, como de restricciones legales o contractuales para su venta por parte del Fideicomiso.

Esta falta de liquidez puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que el Fideicomiso experimente una falta de liquidez, el Fideicomiso podría verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su iliquidez, las inversiones en bienes raíces están orientadas a inversionistas diversificados y de largo plazo. Existe la posibilidad de pérdida parcial o total de capital y los inversionistas no deberán adquirir Certificados Bursátiles a menos que puedan soportar las consecuencias de dicha pérdida. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores

Las Inversiones están sujetas a diversos grados de riesgo. Las ganancias disponibles de las Inversiones dependen del monto de ingreso generado y de los gastos incurridos. El flujo de efectivo generado por los Inversiones y la posibilidad de pagar las Distribuciones podrían verse adversamente afectados en caso de que éstas no generen ingresos suficientes para cubrir sus costos de adquisición y de operación. Las ganancias generadas por las Inversiones y el valor de una Inversión en particular podrían verse adversamente afectados por varios factores, incluyendo (i) cambios generales en el entorno económico; (ii) condiciones locales (como una sobre oferta de espacio o una reducción en la demanda de espacio); (iii) competencia basada en las rentas o en precios de ventas; (iv) el atractivo de los inmuebles y su ubicación; (v) condiciones económicas de los arrendadores, arrendatarios, compradores y vendedores de inmuebles; (vi) calidad del mantenimiento, seguro y servicios de administración; (vii) cambios en costos de operación y mantenimiento de las propiedades, incluyendo los impuestos prediales; (viii) la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario; (ix) cambios en las tasas de interés; (x) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos; (xi) pérdidas no aseguradas o retrasos debido a accidentes o confiscación; (xii) regulaciones gubernamentales; (xiii) posibilidad de incrementar la responsabilidad al amparo de legislación ambiental, fiscal o de otra índole cambiante; (xiv) vicios de la estructura o del inmueble u otros defectos ocultos de las propiedades; (xv) las características, el atractivo y ubicación de las propiedades; (xvi) las condiciones a nivel local (tales como la sobreoferta en la zona); (xvii) la contracción de la demanda de propiedades; (xviii) la competencia en materia de precios de venta y arrendamiento de las propiedades; (xix) la situación económica de los compradores, vendedores e inquilinos de las propiedades; (xx) la calidad y el precio de los servicios relacionados con las propiedades, incluyendo los servicios de administración, de mantenimiento y de seguros; (xxi) las pérdidas no aseguradas y demoras en las indemnizaciones; (xxii) las fluctuaciones de las tasas de interés y la disponibilidad de financiamiento; (xxiii) la calidad y filosofía de administración; (xxiv) riesgos y problemas operativos que surjan de la presencia de ciertos materiales de construcción; (xxv) la expropiación de las propiedades y otros actos de autoridad o medidas reglamentarias con respecto a las propiedades; (xxvi) escasez de energía y otros servicios; (xxvii) las posibles responsabilidades derivadas de la legislación en materia ambiental y en otras materias, que cambia continuamente; (xxviii) regulaciones gubernamentales (incluyendo aquellas relativas al uso, mejoras, zonificación e impuestos) y políticas fiscales; y (xxix) los acontecimientos que constituyen caso fortuito o fuerza mayor, actos de guerra (declarada o no declarada), actos terroristas, huelgas; (xxx) Inversiones en entidades existentes (por ejemplo, la compra (buy-out) de un socio en crisis o la adquisición de un interés en una entidad propietaria de inmuebles) también puede acarrear riesgos de sucesión o causahabencia; y (xxxi) otros factores fuera del control del Administrador y sus Afiliadas, el Fideicomiso o los Tenedores.

Los riesgos relacionados con el desarrollo de las Inversiones inmobiliarias podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados

Los Vehículos de Inversión participarán en actividades de desarrollo inmobiliario y por lo tanto las Inversiones están sujetas a los riesgos asociados ordinariamente a dicho sector. Los riesgos incluyen, sin limitación, riesgos relacionados con la disponibilidad y obtención oportuna de diversas licencias y permisos, el costo y la oportuna terminación de la construcción (incluyendo riesgos fuera del control del Administrador o el Fideicomiso, tales como clima adverso o condiciones laborales o escasez o costo de materiales) y la disponibilidad de términos favorables de financiamiento. Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de las actividades de desarrollo una vez que éstas se hayan iniciado. Lo anterior podría tener un efecto adverso en los flujos esperados de las Inversiones, así como en el monto de fondos disponibles para las Distribuciones derivadas de los Certificados Bursátiles. Los inmuebles relacionados con Inversiones, en tanto son desarrollados, o adquiridos para el desarrollo, podrían producir poco o nada de flujo de efectivo desde la fecha de su adquisición hasta la fecha de terminación del desarrollo y podrían continuar experimentando déficit operativo con posterioridad a la fecha de terminación.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adicionalmente, las condiciones de mercado podrían cambiar durante el curso del desarrollo y volver a dichos inmuebles menos atractivos que al momento de inicio del desarrollo. Lo anterior podría afectar los rendimientos obtenidos por las Inversiones y, en consecuencia, los montos disponibles para Distribuciones derivadas de los Certificados Bursátiles, en su caso.

Podrían no obtenerse las autorizaciones gubernamentales requeridas para las Inversiones, afectando su desarrollo, o bien cambiar los requisitos de uso de suelo y zonificación

Todas las Inversiones inmobiliarias están sujetas, entre otras cosas, a reglamentación de uso de suelo, construcción y zonificación, entre otros. La realización de las Inversiones y sus frutos podrían estar sujetos a autorizaciones, permisos o licencias federales, estatales o municipales. La negativa de la Autoridad Gubernamental para otorgar o ratificar algún permiso, autorización o licencia ya sea tratándose de Inversiones existentes o de Inversiones nuevas, podría influir de manera adversa en el desarrollo de dichas Inversiones y por tanto en los flujos de efectivo que la misma genere al Fideicomiso, pudiendo limitar los fondos disponibles para efectuar, en su caso, Distribuciones. Las Autoridades Gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal participan activamente en la promulgación y cumplimiento de reglamentación relacionada al uso de suelo, restricciones de zonificación y requisitos de construcción y desarrollo, entre otros. Podrían expedirse disposiciones reglamentarias que tengan un efecto restrictivo o limitativo respecto del uso de ciertas estructuras existentes o requerir que dichas estructuras sean renovadas o alteradas de alguna forma. La existencia de dichas disposiciones reglamentarias podría tener como efecto incrementar los gastos y reducir los ingresos de cualesquiera Inversiones afectadas por las mismas y/o impedir la terminación de las actividades de desarrollo tal y como se planearon originalmente.

Los inmuebles que respaldan las Inversiones podrían ser expropiados por las autoridades competentes

Es posible que la autoridad federal o local emita un decreto por medio del cual expropie los inmuebles relacionados con alguna Inversión. Dicha circunstancia podría afectar de manera adversa los rendimientos respecto a las Inversiones y, en consecuencia, el monto de los fondos disponibles para efectuar, en su caso, Distribuciones. En caso de que se presente una expropiación en los términos antes descritos, la Autoridad Gubernamental respectiva estaría obligada a indemnizar al propietario del inmueble, aunque es posible que dicha indemnización no repare las pérdidas sufridas. En dicho caso, si bien es posible que existan acciones para exigir a la autoridad el pago de una compensación justa, la expropiación y la falta de compensación debe considerarse como un riesgo adicional a los activos relacionados a las Inversiones.

Los inmuebles que respaldan las Inversiones podrían ser confiscados por las autoridades competentes

De conformidad con el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ciertos tipos de conductas penales que pudieran realizar los arrendatarios en cualquiera de los inmuebles que respaldan las Inversiones, podría provocar que las autoridades busquen confiscar dichos inmuebles conforme a la Ley Federal de Extinción de Dominio. El presente existe a pesar de que los procesos penales correspondientes no hayan terminado, siempre y cuando se determine que dicha conducta ocurrió.

Las consultas populares pueden dar lugar a la cancelación de proyectos relacionados con las Inversiones

De conformidad con la fracción VIII del artículo 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es posible que el Congreso de la Unión convoque a una consulta popular y que la misma resulte en la cancelación de proyectos relacionados con potenciales Inversiones que identifique el Administrador o con las Inversiones que realicen el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión.

iv) Otros riesgos

Riesgo de inversión ambiental, social y de gobernanza y/o de Impacto

PGIM cuenta con una política ASG, a la cual el Administrador buscará apegarse. Dicha política podrá ser modificada de tiempo en tiempo. Los Tenedores probablemente requerirán que las políticas ASG del Fideicomiso cumplan con ciertos requisitos de conformidad con sus políticas ASG internas. Los Tenedores podrían no estar de acuerdo respecto a si deben atenderse las cuestiones ASG o sobre la forma de hacerlo y, en consecuencia, el Fideicomiso podría realizar inversiones o administrar sus

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

inversiones de una forma que no refleje las políticas y los valores de algún inversionista en particular. Al considerar oportunidades de inversión y tomar decisiones continuas con respecto a las inversiones del Fideicomiso, incluyendo las decisiones relativas a las inversiones de seguimiento, el Administrador podría considerar ciertos factores ASG. El Fideicomiso podría renunciar a determinadas inversiones que no cumplan con ciertos criterios ASG, las cuales el Fideicomiso podría haber realizado si el Fideicomiso buscara hacer inversiones únicamente tomando en cuenta los rendimientos financieros. De igual forma, es posible que las inversiones en las que el Fideicomiso invierta no puedan obtener o realizar los resultados ASG previstos.

Los Tenedores y otras contrapartes podrían aumentar su atención a los factores ASG, lo que podría dar lugar a que el Administrador aumente el monitoreo, reporte y otras actividades del Fideicomiso relacionadas con los factores ASG. Dichas consideraciones adicionales de los factores ASG podrían aumentar los costos y gastos asumidos por el Fideicomiso en comparación con si el Fideicomiso no considerara los factores ASG y dichos costos y gastos podrían ser materiales.

Comportamiento histórico de los bienes, derechos o valores

La información contenida en este documento con respecto del Administrador y sus afiliadas, accionistas, consejeros y funcionarios, no constituye una garantía del desempeño o la liquidez del Fideicomiso, o del pago de Distribuciones. Los resultados finales del Fideicomiso podrían resultar distintos de los estimados, ya que no hay garantía de que el Patrimonio del Fideicomiso reportará niveles de desempeño similares a los de otras inversiones administradas por las afiliadas del Administrador o de que ocurrirán cualesquier condiciones favorables proyectadas respecto de la industria inmobiliaria. El comportamiento histórico no es indicativo de rendimientos futuros del Fideicomiso. Los retornos finales que obtenga el Fideicomiso dependerán de muchos factores sujetos a incertidumbre.

Sustitución del Administrador y dificultad para reemplazarlo

En el supuesto de remoción del Administrador con o sin causa, reemplazar al Administrador podría ser difícil y costoso. Adicionalmente, dado el nivel de especialización con el que debe contar el Administrador del Fideicomiso, no existe garantía de que será posible encontrar a un administrador sustituto adecuado que cumpla con los requisitos específicos establecidos en el Contrato de Administración, o que dicho administrador sustituto aceptará ser administrador sustituto en términos económicos sustancialmente similares a los acordados inicialmente por el Administrador y aquellos contenidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre el Fideicomiso, afectando las Distribuciones a los Tenedores.

Riesgos relacionados con ataques cibernéticos

El emisor es vulnerable a los ataques cibernéticos y a otras violaciones en la seguridad de sus redes o tecnología de información, que podrían tener un efecto adverso significativo en su negocio, situación financiera y resultados de operaciones. En la clasificación de riesgos operativos, el emisor podría tener fallas en el desarrollo e implementación de nuevos sistemas. La continuidad del negocio depende sustancialmente de nuestra tecnología de la información, telecomunicaciones y otros sistemas operativos que aseguran la integridad y precisión de los datos utilizados para operar el negocio. Los sistemas pueden fallar o dejar de funcionar adecuadamente como resultado de eventos o circunstancias que son total o parcialmente ajenas a nuestro control. También estamos sujetos al riesgo de no poder mantener la seguridad de la información adecuadamente o de asegurar la privacidad de datos sensibles.

NI LA FIDEICOMITENTE, NI LA INSTITUCIÓN QUE ACTÚA COMO EL FIDUCIARIO EMISOR, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DEL PAGO DE LAS CANTIDADES AMPARADAS POR LOS CKDS.

Fuente: Banco de México.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al cierre de 2025, no existen otros valores emitidos por el Fideicomiso.

El Fiduciario ha publicado a la BMV una serie de Eventos Relevantes, al igual que los Reportes Trimestrales del segundo, tercer y cuarto trimestre de 2017, los Estados Financieros Dictaminados de 2017, el Reporte Anual 2017, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2018, los Estados Financieros Dictaminados de 2018, el Reporte Anual 2018 y los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2019, los Estados Financieros Dictaminados de 2019, el Reporte Anual 2019 y los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2020, los Estados Financieros Dictaminados de 2020, el Reporte Anual 2020 y los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2021, el Reporte Anual 2021 y los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2023, el Reporte Anual 2023 y los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2024, el Reporte Anual 2024 y los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2025, lo anterior se encuentra disponible para la consulta del público inversionista a través de la página de internet de la BMV.

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

Al cierre de 2025 no existen cambios significativos a los derechos de los valores inscritos, ni de otros valores emitidos por el Fondo.

Destino de los fondos, en su caso:

En la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión que equivalieron a aproximadamente \$46 millones de Pesos con IVA incluido, se depositó el remanente del Monto Inicial de la Emisión en la Cuenta General, el cual ascendió a aproximadamente \$839 millones de Pesos. Al 31 de diciembre de 2025, el capital contribuido, incluyendo la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes, asciende a aproximadamente \$4,242.2 millones de Pesos. Estos recursos se han utilizado únicamente para llevar a cabo Inversiones y Gastos de Inversión, y para cubrir los gastos relacionados con la correcta operación del Fideicomiso. Durante el 2025, el flujo de efectivo disponible en Pesos del Fondo fue invertido principalmente en reporto de papel gubernamental.

Documentos de carácter público:

El Fiduciario ha publicado a la BMV una serie de Eventos Relevantes, al igual que los Reportes Trimestrales del segundo, tercer y cuarto trimestre de 2017, los Estados Financieros Dictaminados de 2017, el Reporte Anual 2017, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2018, los Estados Financieros Dictaminados de 2018, el Reporte Anual 2018, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2019, los Estados Financieros Dictaminados de 2019, el Reporte Anual 2019, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2020, los Estados Financieros Dictaminados de 2020, el Reporte Anual 2020, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2021, los Estados Financieros Dictaminados de 2021, el Reporte Anual 2021, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2022, los Estados Financieros Dictaminados de 2022, el Reporte Anual 2022, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2023, los Estados Financieros Dictaminados de 2023, el Reporte Anual 2023, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2024, los Estados Financieros Dictaminados de 2024, el Reporte Anual 2024, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2025, lo anterior se encuentra disponible para la consulta del público inversionista a través de la página de internet de la BMV.

En caso de requerir copias del presente reporte, favor de comunicarse con el Fiduciario Emisor a través de Erick Eduardo Mancilla López Aguado, Montes Urales No. 470, Piso 1, Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, en la Ciudad de México; al teléfono (55) 1103 6600 y al siguiente correo electrónico: emancilla@actinver.com.mx.

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para cualquier duda, favor de comunicarse con la Fideicomitente a través de Aarón Zepeda, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma 115, Piso 5 Col. Lomas de Chapultepec, C.P.11000 Del. Miguel Hidalgo, CDMX, teléfono (55) 5093 2770 y correo electrónico realestate.investorservices.latam@pgim.com.

Por parte del Representante Común los datos de las personas encargadas con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Colonia Juárez, C.P.06600, Ciudad de México, dirigirse al Lic. Esteban Manuel Serrano Hernández y/o Lic. Alejandra Tapia Jiménez con correo electrónico emserranoh@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx teléfonos (55) 5230 0296 y/o (55) 5231 0161 respectivamente.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

Favor de revisar las subsecciones a continuación:

- i) Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.
 - i.i) Desempeño de los activos.
 - i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo.
 - i.iii) Variación en saldo y en número de activos.
 - i.iv) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento.
 - i.v) Garantías sobre los activos.
 - i.vi) Cargas y limitaciones.
- ii) Desempeño de los valores emitidos.
- iii) Contratos y acuerdos.

La información que proviene de los Estados Financieros, incluida en las subsecciones previamente mencionadas ha sido revisada por un tercero independiente que es el auditor PricewaterhouseCoopers, S.C. La valuación de los certificados fue emitida por el valuador independiente 414 Capital. La valuación de los activos inmobiliarios fue realizada por CBRE y la valuación de las deudas fue realizada por Chatham.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Favor de revisar las subsecciones a continuación:

- i.i) Desempeño de los activos.
- i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo.
- i.iii) Variación en saldo y en número de activos.
- i.iv) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento.
- i.v) Garantías sobre los activos.
- i.vi) Cargas y limitaciones.

Desempeño de los activos

Durante 2025, la mayoría de los activos inmobiliarios del Fideicomiso se encontraban en operación, generando flujos por rentas, también se continuó la construcción de activos industriales los cuales se encontraban pre arrendados, mostrando una ocupación del 100% de los activos industriales del portafolio; derivado de lo anterior, se generaron resultados que fueron distribuidos a los inversionistas.

A continuación, se proporciona información de todos los pagos o flujo de efectivo efectuados a los Tenedores en 2025 como Distribuciones:

El 30 de octubre de 2025, el Fideicomiso realizó una distribución a los Tenedores por la cantidad de \$100,000,000 millones de pesos. La distribución fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$91,971,954 a los Tenedores, \$7,947,775 a la Fideicomitente y \$80,271 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

Considerando lo anterior, al 31 de diciembre de 2025, las Distribuciones totales son de MX\$ 3,846.9 millones de pesos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La siguiente tabla muestra un resumen de las principales cuentas del Balance General y Estado de Resultados de los últimos 5 años.

Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Activos	3,163,679,255		3,159,945,320	2,961,672,967	2,806,939,658	2,859,765,021
Pasivos	1,888,586,742		1,625,359,317	1,129,277,465	1,097,195,670	831,846,414
Capital Contable	1,275,092,513		1,534,586,003	1,832,395,502	1,709,743,988	2,027,918,607
Ingreso por arrendamiento	\$135,379,426		127,331,353	123,086,760	76,359,924	75,936,610
Intereses pagados	(136,476,556)		(100,631,410)	(73,869,318)	(41,870,852)	(16,779,481)
Intereses cobrados	23,265,560		17,286,067	13,810,791	2,896,683	10,664,190
Contraprestaciones del Administrador	(28,517,061)		(32,242,705)	(36,059,328)	(\$38,078,757)	(55,659,485)
Participación en resultados de inversiones a través del método de participación	(12,697,934)		42,469,930	108,939,531	94,701,081	126,480,804

La siguiente tabla muestra un resumen del Patrimonio del Fideicomiso, o el resumen del activo neto atribuible a la participación controladora:

Al 31 de diciembre; cifras expresadas en Pesos.

	2025	2024	2023	2022	2021
Aportación Inicial	100	100	100	100	100
Certificados Bursátiles fiduciarios	4,242,156,928	4,242,156,928	4,242,156,928	4,242,156,928	4,242,156,928
Resultados integrales acumulados	940,404,174	868,919,180	554,086,332	229,447,881	176,112,640
Resultado integral del ejercicio	(3,331,729)	71,484,994	314,832,848	324,638,451	53,335,241
Distribuciones de capital	(3,846,900,000)	(3,746,900,000)	(3,129,900,000)	(3,059,900,000)	(2,549,900,000)
Distribución de impuestos	(59,596,216)	(58,695,143)	(58,486,009)	(58,451,907)	(2,619,093)
Efecto por conversión de moneda	(113,467,567)	20,508,960	(214,858,119)	(55,124,202)	17,863,160
Saldo al 31 de diciembre	1,159,265,690	1,397,475,019	1,707,832,080	1,622,767,251	1,936,948,976

PGIM - Fund Accounting, real estate.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El resumen del activo neto atribuible a la participación controladora ha variado a través de los ejercicios 2021, 2022, 2023,2024 y 2025, principalmente por el capital llamado, las variaciones en el resultado integral del ejercicio, las cuales se deben a las diferentes etapas en las que se encontraban los activos del Fondo y el efecto cambiario en los años mencionados.

Papel gubernamental

Durante el 2025, el flujo de efectivo disponible en Pesos del Fondo fue invertido en reporto de papel gubernamental, el cual ha generado intereses brutos por \$23.3 millones de Pesos a una tasa bruta variable de 8.8% promedio con capitalización y vencimiento diario. El monto promedio de capital invertido en Pesos para este año fue de \$226.4 millones de Pesos.

Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La siguiente tabla muestra un resumen del balance general:
Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Activo	Total
Activo no circulante	
Propiedades de inversión	2,378,296,829
Impuestos por recuperar	34,196,275
Inversiones a través del método de participación	232,728,094
Rentas diferidas por cobrar	19,630,057
Activo circulante	
Efectivo Restringido	25,163,132
Otros activos	16,286,195
Instrumentos financieros derivados	7,837,157
Impuestos por recuperar	16,008,809
Pagos anticipados	5,093,156
Rentas diferidas por cobrar	3,448,733
Cuentas por cobrar	10,029,537
Efectivo y equivalentes de efectivo	414,961,281
Total activos	3,163,679,255

Pasivo y Activos Netos	Total
Pasivo no circulante	
Préstamos	1,780,148,021
Depósitos arrendatarios	15,607,880
Pasivo circulante	
Préstamos	9,256,187
Otras cuentas por pagar	20,151,716
Depósitos arrendatarios	3,203,606
Cuentas por pagar	57,797,335
Comisión del Administrador por pagar	2,421,997
Instrumentos financieros derivados	
Activo neto atribuible a la participación controladora	1,159,265,690
Activo neto atribuible a la participación no controladora	115,826,823
Total activos netos y pasivos	3,163,679,255

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cabe destacar que las Propiedades de Inversión son el activo más representativo del Patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Inversiones inmobiliarias del Fideicomiso tiene 4 proyectos industriales. A su vez, dichos proyectos están comprendidos por 11 propiedades industriales, las cuales están integradas por 14 edificios: 14 de los edificios industriales se encuentran en operación y la expansión de un edificio se encuentra en proceso de comercialización.

Desglose de los activos más relevantes

La siguiente tabla muestra un resumen de la evolución de las cuentas de los activos inmobiliarios en el Balance General:

Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Activos inmobiliarios	2025	2024	2023	2022	2021
Activos disponibles para la venta (antes inventario)	-	-	380,500,000	380,500,000	391,900,000
Propiedades de Inversión	2,378,296,829	2,561,718,777	1,894,943,895	1,818,305,569	1,404,711,565
Inversiones a través del método de participación	232,728,094	346,048,748	378,421,376	335,773,873	201,313,515
Total activos inmobiliarios	2,611,024,923	2,907,767,525	2,653,865,271	2,534,579,442	1,997,925,080

PGIM - Fund Accounting, real estate.

Variación 2024 vs 2025

La variación en el total de las Propiedades de inversión se debe principalmente a la fase de desarrollo por mejoras en Cuautitlan durante 2025 generando una disminución en la utilidad, menos el efecto de conversión. La variación en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente a la disminución del resultado por las mejoras disminuyendo el valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta.

Variación 2023 vs 2024

La variación positiva en el total de las Propiedades de inversión se debe a la apreciación de varios de los activos industriales, algunos de los cuales finalizaron construcción en 2024, a la fecha, todas las propiedades se encuentran estabilizadas. El aumento en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente al incremento del valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta, debido a un mayor resultado de las mismas.

El decremento en los activos disponibles para la venta corresponde a que en junio de 2024 el Fideicomiso completó la venta de la propiedad de Coyoacán.

Variación 2022 vs 2023

La variación positiva en el total de las Propiedades de inversión se debe a la apreciación de varios de los activos industriales, algunos de los cuales finalizaron construcción en 2023, a la fecha, todas las propiedades se encuentran estabilizadas. El aumento en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente al incremento del valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta, debido a un mayor resultado de las mismas.

Variación 2021 vs 2022

La variación positiva en el total de las Propiedades de inversión se debe a la apreciación de varios de los activos industriales, algunos de los cuales finalizaron construcción en 2022. El aumento en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente al incremento del valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta, debido a un mayor resultado de las mismas.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Activos inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Inversiones inmobiliarias del Fideicomiso tiene 4 proyectos industriales. A su vez, dichos proyectos están comprendidos por 11 propiedades industriales, las cuales están integradas por 14 edificios: 14 de los edificios industriales se encuentran en operación y la expansión de un edificio se encuentra en proceso de comercialización.

Resumen de las Propiedades del Fondo

Al 31 de diciembre de 2025

Proyectos Industriales	4T25	3T25	2T25	1T25	4T24
No. de propiedades	11	11	11	11	11
ARB estabilizada (operación)	2,291,204	2,291,204	2,291,204	2,291,209	2,291,209
ARB por estabilizar (comercialización)	62,309	-	-	-	-
ARB en desarrollo (construcción)	-	62,309	62,309	62,309	62,309
ARB en pre-desarrollo	-	-	-	-	-
Total	2,353,513	2,353,513	2,353,513	2,353,513	2,353,513
ARB (leased & pre-leased)	2,291,204	2,291,204	2,291,204	2,291,204	2,291,204
Vencimientos próximos	-	-	-	-	-

Fuente: PGIM - Asset Management, real estate.

El Área Rentable Bruta (ARB) de activos industriales es en pies cuadrados o *square feet* (SF). Las 11 propiedades industriales están integradas por 14 edificios, el desglose es de la siguiente manera: Android 1, Independencia 2, Campus Cuautitlán 2 y Nevada 9. Los números de ARB pueden estar sujetos a cambios no materiales hasta el momento de cierre del contrato con el arrendatario. Notas: No hay garantía de que los resultados esperados sean alcanzados y pueden variar dependiendo de la velocidad de desarrollo de las propiedades. El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

A continuación se presenta una tabla que muestra la diversificación de las propiedades del Fideicomiso por mercado objetivo.

Resumen diversificación de propiedades

Al 31 de diciembre de 2025:

Mercado	Número Propiedades	Costo de los activos	Valor de los activos
Guanajuato	1	11%	9%
Chihuahua	7	34%	32%
Estado de México	1	42%	46%
Monterrey	2	13%	13%
Total	11	100%	100%

Fuente: PGIM - Asset Management y Fund Accounting, real estate. Las propiedades industriales están integradas por 14 edificios, el desglose es de la siguiente manera: Android (1), Independencia (2), Campus Cuautitlán (2) y Nevada (9). El costo y valor de los activos refleja el 50% de las propiedades del portafolio de Nevada, las cuales se registran bajo el método de participación. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Presencia nacional del portafolio

A continuación, se presenta un mapa indicando las ubicaciones donde se tienen propiedades, información al 31 de diciembre de 2025.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



La siguiente tabla muestra cada proyecto del portafolio al 31 de diciembre de 2025:

Resumen de Proyectos

Inversiones	Tipo de propiedad	Tipo de Inversión	Mercado	% de participación del Fondo
Android BTS	Industrial	Adquisición	Guanajuato	98%
Independencia	Industrial	Desarrollo	Juárez	98%
Campus Cuautitlán	Industrial	Desarrollo	Estado de México	98%
Nevada	Industrial	Adquisición y desarrollo	Varias ubicaciones	50%

Fuente: PGIM - Asset Management, real estate. Las 11 propiedades industriales están integradas por 14 edificios, el desglose es de la siguiente manera: Android (1), Independencia (2), Campus Cuautitlán (2) y Nevada (9).
Notas: No hay garantía de que los resultados esperados sean alcanzados y pueden variar dependiendo de la velocidad de desarrollo de las propiedades. El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Exposición del portafolio por monto invertido

Al 31 de diciembre de 2025, representado como porcentaje del costo.



Fuente: PGIM - Portfolio Management, real estate Al 31 de diciembre de 2025 el costo histórico total del portafolio industrial existente es de \$3,390.5 millones de Pesos, incluyendo las propiedades de Nevada al 100% y sin considerar el costo de las propiedades vendidas. La gráfica muestra el costo histórico total incluyendo el 50% del costo de las propiedades de Nevada dando un total del portafolio industrial existente del Fondo de \$2,517 millones de Pesos. Las cifras asociadas a los porcentajes pueden variar debido al redondeo. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Diversificación del portafolio por monto invertido

Al 31 de diciembre de 2025, representado como porcentaje del costo.



Fuente: PGIM - Portfolio Management, real estate Al 31 de diciembre de 2025 el costo histórico total del portafolio industrial existente es de \$3,390.5 millones de Pesos, incluyendo las propiedades de Nevada al 100% y sin considerar el costo de las propiedades vendidas. La gráfica muestra el costo histórico total incluyendo el 50% del costo de las propiedades de Nevada dando un total del portafolio industrial existente del Fondo de \$2,517 millones de Pesos. Las cifras asociadas a los porcentajes pueden variar debido al redondeo. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Diversificación del portafolio por estatus

Al 31 de diciembre de 2025, representado como porcentaje del costo.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Fuente: PGIM - Portfolio Management, real estate Al 31 de diciembre de 2025 el costo histórico total del portafolio industrial existente es de \$3,390.5 millones de Pesos, incluyendo las propiedades de Nevada al 100% y sin considerar el costo de las propiedades vendidas. La gráfica muestra el costo histórico total incluyendo el 50% del costo de las propiedades de Nevada dando un total del portafolio industrial existente del Fondo de \$2,517 millones de Pesos. Las cifras asociadas a los porcentajes pueden variar debido al redondeo. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Variación en saldo y en número de activos

Número y saldo de las Inversiones según su clasificación: al 31 de diciembre del 2025, el Fideicomiso tiene 4 proyectos industriales. Los proyectos industriales están integrados por 11 propiedades industriales. Las propiedades industriales se localizan en los estados de Guanajuato, Chihuahua, Estado de México y Monterrey.

Adquisiciones, desarrollos y desinversiones: Al cierre de ejercicio 2025 todas las propiedades se encuentran estabilizadas, en junio de 2024 el Fideicomiso concretó la venta de su inmueble residencial.

A continuación una explicación detallada de las principales variaciones en las cuentas más relevantes en los ejercicios 2025 - 2024.

Propiedades de inversión

2025 - 2024

La disminución por \$(183) millones se debe principalmente a:

- Durante 2025, el fideicomiso incurrió en costos de desarrollo por \$73.9 millones
- Durante 2025, el fideicomiso realizó avalúos de diversas propiedades, generando un efecto neto de \$38 millones.
- Efecto de conversión de las propiedades de inversión por un neto de \$(295) millones.

Inversiones a través del método de participación

2025 – 2024

El decremento de \$(113.3) millones se debe principalmente a:

- Durante 2025, se realizaron distribuciones de \$(83.6) millones de acuerdo con el porcentaje de participación.
- Adquisiciones y mejoras por \$4.3 millones
- Conversión de divisas por \$ (33.2) millones.

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Utilidad no realizada por \$(796) mil.

Impuestos por recuperar**2025 - 2024**

El saldo que se presenta y la variación son efectos del periodo por el transcurso normal de la operación.

Otros activos**2025 – 2024**

La disminución de \$(4.5) millones se compone principalmente saldos de IVA no pagado, fluctuaciones cambiarias al cierre del ejercicio.

Cuentas por cobrar**2025 – 2024**

El incremento de \$(9.7) millones corresponde a rentas pendientes de cobro, ingresos por mantenimientos y reembolsos pendientes de cobro de los inquilinos, al cierre del ejercicio. Ninguno de estos saldos es considerado antiguo conforme a la política de cuentas por cobrar.

Préstamos por pagar**2025 – 2024**

Durante de 2025, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA (\$78.7) millones y se acordó un refinanciamiento por (\$99.1) millones. Durante el año se realizaron pagos por \$(452) millones, teniendo un efecto de conversión por \$199 millones

Otras Cuentas por pagar**2025 - 2024**

Durante el 2025 se tiene una disminución por \$2.2 millones por gastos derivados de la venta de Otay quedando un remanente de provisión en gastos por incurrir por aproximadamente \$20 millones.

Depósitos de arrendatarios**2025 – 2024**

Durante el 2024 se actualizaron los depósitos de los arrendatarios y se recibieron los depósitos correspondientes a las naves que empezaron con operación.

Cuentas por pagar**2025 – 2024**

El incremento de \$19.2 millones durante 2025 se debe al neto de provisiones de facturas y servicios por pagar y los pagos efectuados durante el ejercicio. Las facturas y servicios provisionados al cierre del ejercicio se relacionan principalmente por gastos administrativos y legales. Para más información, referirse a las notas a los estados financieros consolidados.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

A la fecha de terminación del periodo reportado, ninguno de los activos del Fideicomiso tiene retrasos en su proceso de cobranza regular, tampoco se encuentran en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Garantías sobre los activos

Al 31 de diciembre de 2025, las garantías otorgadas sobre los activos corresponden a los créditos descritos a continuación.

El 10 de marzo de 2025, el Fideicomiso dispuso la cantidad de \$4 millones de dólares, (\$81,110,800 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA por \$78.7 millones de dólares (\$1,532,064,644 convertidos al tipo de cambio de la transacción). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$99.1 millones de dólares (\$1,909,755,107 convertidos al tipo de cambio de la transacción).

Al 31 de diciembre de 2025 no existe otro gravamen, limitación o carga sobre los activos, adicional a los contratos de crédito descritos anteriormente. Cabe destacar que los préstamos mencionados en esta sección están asociados a las propiedades de inversión.

Para más detalle de la información de los créditos favor de consultar la sección Información a revelar sobre préstamos incluido en el apartado de notas a los Estados Financieros de este documento.

Estos montos no consideran la deuda de las propiedades del portafolio Nevada.

Cargas y limitaciones

Al 31 de diciembre de 2025 no existe otro gravamen, limitación o carga sobre los activos, adicional a los contratos de crédito descritos anteriormente.

Otros créditos

Al 31 de diciembre de 2025 no existe otro gravamen, limitación o carga sobre los activos, adicional a los contratos de crédito descritos anteriormente.

Desempeño de los valores emitidos

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el 2025 se realizó la doceava distribución a los Tenedores, la cual fue de \$100 millones de Pesos en total. El porcentaje de participación de los Tenedores en el Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 fue de 92%, mientras que la participación de la Fideicomitente y PGIM Real Estate Inmuebles, S. de R.L. de C.V., fue de 7.9% y 0.1%, respectivamente.

Para mayor información sobre las Distribuciones, favor de consultar la sección Contratos y Acuerdos de este documento.

Estatus de los Certificados Bursátiles

Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

	2025
Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial	8,844,000
Monto de la Emisión Inicial	\$844,400,000
Monto Máximo de la Emisión	\$4,422,000,000
Número de Certificados Bursátiles al cierre del periodo	1,521,485,188
Monto de capital contribuido al cierre del periodo	\$4,242,157,028
Monto de capital distribuido al cierre del periodo	\$3,906,496,216
Precio de la Emisión Inicial	\$100.00 por Certificado Bursátil

¹Incluye los \$100.00 de la Aportación Inicial. ²Incluye distribuciones en efectivo y distribuciones de impuestos.

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha del reporte anual, el Número de Certificados Bursátiles en circulación es de 1,521,485,188. El saldo insoluto es de \$100.0 por Certificado Bursátil.

Para más detalle favor de referirse a la Cláusula XII Distribuciones del Contrato de Fideicomiso:

Sección 12.1 Distribuciones.

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo los rendimientos de las Inversiones Temporales) como se prevé a continuación; en el entendido, que el Administrador deberá, a su discreción y en la medida que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso lo permita, determinar:

- (i) con respecto de cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones, la porción de dicha cantidad que deberá ser distribuida conforme a la Sección 12.2 (dicha cantidad, el "Efectivo Disponible"); y
- (ii) la fecha en la cual el Efectivo Disponible deberá ser distribuido (cada una de dichas fechas, una "Fecha de Distribución"), la cual deberá notificarse por escrito al Indeval o a través de los medios que determine, al Representante Común, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV mediante la publicación correspondiente de la misma en Emisnet por el Fiduciario, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación (cada una de dichas fechas, una "Fecha de Aviso de Distribución"), debiendo precisar en dicho aviso el monto de Efectivo Disponible a ser distribuido.

Sección 12.2 Distribuciones de Efectivo Disponible.

(a) Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir a través del Indeval (para el caso de distribuciones a los Tenedores), el Efectivo Disponible en la Fecha de Distribución correspondiente, de la forma que se señala a continuación; en el entendido que ningún pago de los descritos adelante deberá hacerse hasta que los pagos previos hayan sido satisfechos en su totalidad:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (i)Primero, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con la Sección 12.3) iguales a la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores al Fiduciario en virtud de la oferta pública restringida de los Certificados o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital, pero excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría y cualquier cantidad para pagar indemnizaciones de conformidad con el presente Contrato y los Demás Documentos de la Emisión;
- (ii)Segundo, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier retención y pago de impuestos de conformidad con la Sección 12.3) que satisfagan el Retorno Preferente;
- (iii)Tercero, el 50% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, y el 50% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con la Sección 12.3) equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores de conformidad con la Sección 12.2(a)(ii) y (iii) más las distribuciones recibidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la presente Sección 12.2(a)(iii); y
- (iv)Cuarto, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar.
- (b)El Retorno Preferente previsto en la Sección 12.2(a)(i) anterior deberá calcularse en Pesos para cada Fecha de Distribución, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" prevista en el presente Contrato.

Contratos y acuerdos:

A continuación, se incluye información relevante del Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración, al 31 de diciembre de 2025, siendo la información incluida la más actualizada de acuerdo con los Convenios Modificatorios celebrados hasta la publicación de este reporte.

Contrato de Fideicomiso

Partes

Fideicomitente: PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de Certificados Bursátiles

Fideicomisario en Segundo Lugar: PGIM Real Estate Inmuebles, S. de R.L. de C.V.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

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

Administrador: PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.

Fines del Fideicomiso

- Emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital.
- Destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión.
- Distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Realizar todas aquellas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión, tenga derecho a instruir al Fiduciario, y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a los tres incisos anteriores.

Principales obligaciones y facultades del Fiduciario para cumplir con los fines del fideicomiso

A fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá:

- Ser el único y legítimo propietario y, tener y mantener la titularidad de los bienes que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
- Establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y, en su caso, instruir sobre el establecimiento, mantenimiento y administración de las cuentas bancarias o de Inversión de los Vehículos de Inversión, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Temporales) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
- De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo la Emisión Inicial y cada una de las Emisiones Subsecuentes, en los términos previstos en los Documentos de la Emisión.
- De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar y mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados Bursátiles en la BMV y ofrecerlos públicamente en México, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital o por cualquier otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador.
- Mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso.
- Suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles así como depositarlos en Indeval (y en caso de ser necesario sustituirlos).
- Tener la titularidad de o adquirir derechos fideicomisarios de cualquier Vehículo de Inversión.
- Otorgar créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador.
- Realizar Inversiones directamente conforme los términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador.
- Celebrar el Contrato de Administración con el Administrador.
- Celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto en caso que el Administrador sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- Celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador.
- Celebrar, un contrato con el Representante Común para documentar la prestación de los servicios de este último conforme a la Sección 6.4 del Contrato de Fideicomiso.
- Contratar al Auditor Externo, y, en su caso, sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado.
- Contratar y sustituir al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario de conformidad con las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado.
- En caso que ocurra un Evento de Liquidación, y si así lo determina la Asamblea de Tenedores, tomar las acciones previstas en el Contrato de Fideicomiso.
- Pagar, con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte.
- Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Temporales.
- Conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar cualquier operación de cambio de divisas para convertir a Dólares o Pesos, como lo instruya el Administrador, cualesquiera cantidades recibidas en las Cuentas del Fideicomiso, en cada caso al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México, en la fecha de las operaciones de cambio de divisas aplicables.
- Llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para cumplir en todo momento con el régimen fiscal previsto en este Contrato de Fideicomiso.
- Otorgar los poderes especiales y/o generales limitados que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que el Fideicomitente, el Administrador o el Representante Común designen, según corresponda de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas cuya contraparte sea un Banco Elegible, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del del Fideicomiso y mitigar los riesgos atribuibles a cambios en tasa de interés, incluyendo el obtener coberturas respecto de cualquier moneda y tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos.
- Fideicomiso y mitigar los riesgos atribuibles a cambios en tasa de interés, incluyendo el obtener coberturas respecto de cualquier moneda y tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos.
- De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Sección 9.8 del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales respecto a todo tipo de obligaciones o compromisos que asuma el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, asumir la calidad de obligado solidario o avalista, y/o transferir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas en la Cuenta General a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.
- Contratar con cargo al Monto para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar conforme a la Sección 6.1(a) (xiv).
- Registrar el Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión que se requiera en el Registro Único de Garantías Mobiliarias.
- Contratar Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
- En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integra por:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- La Aportación Inicial.
- El Monto Inicial de la Emisión.
- Cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión.
- Cada uno de los Montos Adicionales Requeridos.
- Cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones bajo cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- Cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos).
- Cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión.
- Cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una desinversión de las mismas.
- Todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso.
- Todas y cualquier cantidad derivada de la Inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales.
- Todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura.
- Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Comité Técnico

Favor de referirse a la sección “Administradores y tenedores de los certificados” del presente reporte para consultar el detalle respecto al Comité Técnico, incluyendo su integración y facultades.

Llamadas de Capital

Cada Tenedor conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital con el propósito de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación.

Durante el Periodo de Inversión

- El Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y para demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión.
- El Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, han sido totalmente utilizados (o reservados para ser utilizados) para efectuar pagos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración; o bien, en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos.

Después del Periodo de Inversión

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital en los siguientes casos:

- Para pagar Gastos de Mantenimiento o la Comisión de Administración.
- Para pagar Inversiones que se hubiesen comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes, pero solamente durante los 2 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión.
- Para pagar Inversiones de seguimiento, es decir, Inversiones en las que el Fiduciario ya mantenga una Inversión y respecto de las cuales el Administrador determine discrecionalmente que sea apropiado o necesario para preservar, proteger o aumentar el valor de dicha Inversión (incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes). Lo anterior, siempre que:
 - La suma de cada Monto Adicional Requerido para cualquier Llamada de Capital de este tipo no represente más del 55% de la Inversión respectiva.
 - La suma de todos los Montos Adicionales Requeridos para este tipo de Llamadas de Capital no represente en su conjunto más del 20% del Monto Máximo de la Emisión (en cada caso, solamente durante los 2 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión).

Distribuciones

Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir a través del Indeval (para el caso de distribuciones a los Tenedores), el Efectivo Disponible en la Fecha de Distribución correspondiente, de la forma que se señala a continuación; en el entendido que ningún pago de los descritos adelante deberá hacerse hasta que los pagos previos hayan sido satisfechos en su totalidad:

- Primero, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso) iguales a la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores al Fiduciario en virtud de la oferta pública restringida de los Certificados o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital, pero excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría y cualquier cantidad para pagar indemnizaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los Demás Documentos de la Emisión.
- Segundo, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier retención y pago de impuestos de conformidad con la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso) que satisfagan el Retorno Preferente.
- Tercero, el 50% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, y el 50% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso), equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores de conformidad con la Sección 12.2(a)(ii) y (iii) del Contrato de Fideicomiso más las distribuciones recibidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Sección 12.2(a)(iii) del contrato de Fideicomiso.
- Cuarto, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El Retorno Preferente previsto en la Sección 12.2(a)(i) del Contrato de Fideicomiso deberá calcularse en Pesos para cada Fecha de Distribución, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" prevista en dicho contrato.

Retención de Impuestos

En caso y en la medida que al Fiduciario, al Administrador o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga o entere o que pague, cualquier retención u otros impuestos respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas y pagadas, o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del Contrato de Fideicomiso, distribuidas a los Tenedores conforme a la Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso en

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

la fecha en que el Fiduciario notifique a través de STIV-2 y a través de Emisnet que la Constancia Anual correspondiente al ejercicio en el que se hayan pagado o retenido los impuestos de que se trate, fue puesta a disposición de los Tenedores.

Respecto del ISR que haya sido pagado a las autoridades fiscales por el Fiduciario y/o los fiduciarios de los Vehículos de Inversión que se sujeten al régimen establecido en el artículo 13 de la LISR, que sea atribuible a Tenedores que no sean contribuyentes de ISR, el Fiduciario y los fiduciarios de dichos Vehículos de Inversión (y el Administrador en representación de los mismos) quedan autorizados para: (i) solicitar a las autoridades fiscales la devolución de dicho impuesto, y (ii) contratar a terceros para realizar dicha solicitud y tramitar la devolución en los términos que el Administrador estime convenientes. Las cantidades de dichos impuestos que sean devueltas por las autoridades fiscales, netas de los gastos asociados a dicha devolución (incluyendo honorarios a terceros), serán distribuidas a los Tenedores que no sean contribuyentes de ISR y no se considerarán Distribuciones.

Miembros del Comité Técnico y sus derechos

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 10% o más de los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación, tendrán derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores convocada para tal efecto por cada 10% de tenencia. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores para que los Tenedores ejerzan el derecho aquí previsto, en el entendido que dicha Asamblea de Tenedores será el órgano encargado de calificar si cualquier miembro del Comité Técnico cumple con los requisitos previstos en la definición de "Persona Independiente" y, por lo tanto, debe considerarse como Miembro Independiente.

El derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá en cualquier momento ser renunciado por escrito por dichos Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común.

Contrato de Administración**Partes**

Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

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

Administrador: PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.

El Administrador instruirá y prestará servicios al Fiduciario, respecto de la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las Inversiones, las distribuciones, los préstamos y los servicios administrativos relacionados con las Inversiones. Asimismo, buscará e identificará oportunidades para que el Fideicomiso, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, realicen Inversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, y los demás Documentos de la Emisión.

Servicios de Administración

- Monitorear, identificar, analizar, estructurar y recomendar al Comité de Inversión potenciales Inversiones que sean adecuadas para el Fiduciario.
- Presentar para consideración del Comité de Inversión cualquier oportunidad potencial de inversión para que éste último determine si recomienda dicha oportunidad de inversión para aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, en su caso.
- Elaborar cualesquier Instrucción para Llamada de Capital y determinar todas las características de la Llamada de Capital y Emisión Subsecuente correspondiente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión que celebre el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo, la constitución y el financiamiento de Vehículos de Inversión, presentar posturas en licitaciones públicas o privadas, negociar y celebrar todo tipo de financiamiento o contratos de cobertura, previa aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, en su caso.
- Supervisar el desempeño de las Inversiones, incluyendo la relación con constructores, operadores, ingenieros, contratistas, Autoridades Gubernamentales u otras Personas relacionadas y sus respectivos equipos, así como instruir al Fiduciario en el ejercicio de cualquier derecho y el cumplimiento de cualquier obligación que se relacione con dicha Inversión o con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, incluyendo sin limitación, iniciar cualquier acción, denuncia o demanda relacionada con las mismas.
- Para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten la Inversión relevante o que no hayan sido recomendadas por el Comité de Inversión, estructurar y recomendar a dicho Comité de Inversión dicha estrategia de salida.
- Para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten las Inversiones o que no hayan sido aprobadas por la Asamblea de Tenedores y/o por el Comité Técnico, según sea el caso, presentar a dichos órganos cualquier estrategia de salida recomendada por el Comité de Inversión.
- Estructurar y negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier venta, disposición, desinversión, o estrategia de salida relacionada con cualquier Inversión realizada por el Fiduciario.
- Defender y proteger cualquier Inversión o los derechos del Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión sobre cualquier Inversión, en contra de cualquier demanda o denuncia iniciada por cualquier Persona.

En el desempeño de los Servicios de Administración el Administrador deberá seguir las Políticas de Inversión del Fideicomiso y los Lineamientos de Apalancamiento, o en caso contrario obtener la aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado y/o de la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable.

El Administrador podrá celebrar, de forma enunciativa mas no limitativa, contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios; pudiendo pactar la contraprestación y el resto del clausulado que estime más conveniente para el Fideicomiso. Cualquier cantidad pagadera por concepto de dichos contratos se considerará un Gasto de Inversión.

Comité de Inversión del Administrador

El Administrador deberá establecer y mantener el Comité de Inversión durante la vigencia del Contrato de Administración. Éste deberá contar con un mínimo de 7 miembros con derecho a voto que tengan experiencia en el sector inmobiliario.

El Comité de Inversión tendrá facultades para realizar las siguientes actividades:

- Recomendar, consentir, aprobar, revisar u otorgar dispensas a cualquier asunto que requiera el consentimiento, la aprobación, la revisión o la dispensa del Comité de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.
- Proporcionar el asesoramiento y consejo que le solicite el Administrador en relación con las Inversiones potenciales, asuntos relativos a valuación, y otros asuntos relacionados con el Fideicomiso.

El Comité de Inversión es un comité interno del Administrador y no forma parte del control o la administración del Fiduciario, las Inversiones o de los Vehículos de Inversión, y no tendrá ningún poder o facultad para actuar por o en nombre del Fiduciario o en nombre de los Vehículos de Inversión, y todas las decisiones de Inversión, así como la responsabilidad de la administración del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, corresponderá al Administrador y al Fiduciario en términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.

Para evitar dudas, ni el Comité de Inversión ni sus miembros serán considerados como administradores del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión, y ni las medidas adoptadas por el Comité de Inversión, ni las medidas adoptadas por sus miembros,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

serán consideradas como participación en el control de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión bajo la Ley Aplicable.

Con excepción de aquellos asuntos en los que conforme al Contrato de Administración o al Contrato de Fideicomiso se requiera la aprobación del Comité de Inversión, las medidas adoptadas por el Comité de Inversión tendrán un carácter meramente consultivo y ni el Administrador, ni el Fiduciario ni sus Afiliadas podrán ser requeridos u obligados a actuar de acuerdo con cualquier decisión, acción o comentario del Comité de Inversión o de cualquiera de sus miembros.

No obstante, cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración, ningún miembro del Comité de Inversión podrá tomar alguna acción que pudiere hacer que dicho miembro sea considerado como administrador del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, como resultado del cumplimiento de alguna de sus deberes o por cualquier otro motivo.

Cada miembro del Comité de Inversión deberá mantener confidencialidad y no divulgar información alguna con respecto a las potenciales oportunidades de Inversión que le sean presentadas por el Administrador o de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Administrador, al Fideicomitente, al Fiduciario, al Representante Común, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores o a cualquier Autoridad Gubernamental que tenga capacidad de requerir dicha información, o (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión. El Administrador se obliga a y será responsable de que los miembros del Comité de Inversión conozcan y den cumplimiento a esta obligación de confidencialidad.

Sesiones del Comité de Inversión

Las sesiones del Comité de Inversión se celebrarán por lo menos 3 Días Hábles después del aviso por escrito que haga el Administrador a los miembros del Comité de Inversión; sesiones extraordinarias pueden ser requeridas si el asunto requiere de consideración por parte del Comité de Inversión antes de la siguiente junta programada.

El Administrador podrá en cualquier momento convocar a sesiones del Comité de Inversión para discutir aquellos asuntos que requieran del consentimiento, la aprobación, la revisión o la dispensa del Comité de Inversión de conformidad con el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, o de aquellos asuntos que requiera el Administrador.

El aviso de convocatoria de cada sesión deberá ser comunicado mediante llamada telefónica o por servicio de mensajería, fax o por cualquier medio electrónico que utilicen los miembros del Comité de Inversión, con por lo menos 3 Días Hábles de anticipación a la fecha en que la sesión se lleve a cabo. La asistencia a las sesiones del Comité de Inversión se entenderá como renuncia a dicha notificación.

Quórum y Votación del Comité de Inversión

Para que una sesión del Comité de Inversión se encuentre debidamente instalada se requerirá la presencia de la mayoría de sus miembros con derecho a voto en primera convocatoria, para todas las convocatorias subsecuentes la sesión del Comité de Inversión se considerará debidamente instalada con cualquier número de miembros presentes con derecho a voto en la misma.

Los miembros del Comité de Inversión podrán participar en las sesiones del Comité de Inversión por medio de conferencias telefónicas o de comunicaciones similares siempre y cuando todas las personas que participen en dicha sesión puedan escucharse entre sí.

Con excepción de lo expresamente establecido en el Contrato de Administración, todas las medidas adoptadas por el Comité de Inversión serán por mayoría de votos de los miembros presentes en la sesión respectiva, en la que deberá haber quórum o por el consentimiento por escrito de la medida adoptada y firmada por la mayoría de los miembros del Comité de Inversión con derecho a voto. Cada miembro del Comité de Inversión tendrá un voto. Para efectos de claridad, se considerará que un miembro del Comité de Inversión no tiene derecho a voto cuando tenga un conflicto de interés en el asunto a discutirse en la sesión convocada.

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

Plan de negocios

La implementación del plan de negocios del Fideicomiso y de cada una de las Inversiones estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de realizar las Inversiones directamente por medio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión. El principal objetivo de inversión del Fideicomiso es crear un portafolio diversificado de bienes inmuebles con una combinación de activos que sea representativa del amplio espectro de oportunidad, factores fundamentales y situación favorable macroeconómica con la que cuenta México.

Políticas de Inversión

Con el fin de asegurar a los Tenedores que las Inversiones que realice el Fideicomiso primordialmente en el mercado inmobiliario industrial, residencial en venta y renta y desarrollos de Usos Mixtos mexicano presenten la mejor combinación de perfil de riesgo, retorno esperado, y probabilidad de éxito, se deberán observar las siguientes políticas:

- El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en los siguientes tipos de activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar, activos inmobiliarios de tipo industrial, residencial para venta, residencial para renta, Usos Mixtos, oficinas, clínicas u hospitales y cualesquier otro que se consideren como usos complementarios a estos, con el objetivo tanto de generar diversificación como de generar un balance adecuado entre riesgo y retorno para el Fideicomiso en su conjunto de conformidad con los siguientes rangos aproximados a invertir por sector: (i) industrial – hasta un 100% de las Inversiones, en el entendido, que respecto a los Terrenos Industriales Especulativos no podrá exceder el 10% del Monto Máximo de la Emisión y respecto a los Activos Industriales Especulativos no podrá exceder el 40% del Monto Máximo de la Emisión, y que además, en conjunto no podrán exceder el 40% del Monto Máximo de la Emisión; (ii) residencial (para venta y renta) - aproximadamente hasta un 50% de las Inversiones, en el entendido que respecto del sector residencial para renta no podrá exceder del 20% de las Inversiones; y (iii) Usos Mixtos – aproximadamente hasta un 25% de las Inversiones.
- El Fideicomiso podrá invertir en estrategias de Inversión tipo *value-add* para el reposicionamiento y/o optimización de extracción de valor en portafolios industriales, en cuyo caso, al menos 50% del área rentable bruta de cada edificio construido o en construcción que sea parte del portafolio relevante, sea objeto de un contrato, de una carta de intención o promesa para ser arrendado, vendido o desarrollado, respectivamente, en el entendido, que, dichas estrategias de inversión no computarán para efectos de la restricción aplicable a Terrenos Industriales Especulativos y Activos Industriales Especulativos descrita en el párrafo inmediato anterior, anterior y en el entendido, además que las Inversiones descritas en este párrafo, no podrán superar el 30% de las Inversiones en el sector industrial.
- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.
- Adicionalmente, el Administrador, a efectos de no generar una sobreexposición a cualquiera de estos tipos de activos inmobiliarios, no deberá invertir más del 20% del Monto Máximo de la Emisión en un solo proyecto, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Proceso de Inversión

El Fideicomiso tendrá un período de Inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre:

- El tercer año posterior a la Fecha Emisión Inicial.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- La fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión.
- Cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico como Asunto Reservado; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá ampliarse por un periodo adicional de 1 año, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado, y subsecuentemente, por un segundo y tercer periodo adicional cada uno de 1 año; pero en este último caso, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores (quien tendrá facultad de aprobar extensiones adicionales), en términos del Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025, PruMex IV ha llevado a cabo Inversiones por \$2,378.3 millones de Pesos.

Para mayor información, favor de referirse a la sección Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos de este reporte.

Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Valuación:

Conforme al Contrato de Fideicomiso F/6264 y los Documentos de la Emisión, el Comité Técnico de PruMex IV, mediante la sesión celebrada el 13 de julio de 2017, designó a 414 Capital, Inc. como Valuador Independiente del Fideicomiso. En virtud de lo anterior, 414 Capital, Inc. realizó la valuación correspondiente al cuarto trimestre de 2025 para cumplir con los requisitos y características de la operación. Adicionalmente, CBRE realiza las valuaciones de las Propiedades de Inversión.

Al 31 de diciembre de 2025, cifras expresadas en Pesos.

Activos disponibles para la venta, Propiedades de inversión, Inversión a través del método de participación		Total
Valor en libros		2,611,024,923
Valor ajustado		2,611,024,923
Patrimonio (IFRS)		Total
Valor en libros		1,159,265,690
Valor ajustado		1,159,265,690

Balance General

Al 31 de diciembre de 2025, cifras expresadas en Pesos.

Activo	Total	Pasivo	Total
Propiedades de inversión	2,378,296,829	Préstamos - no circulante	1,780,148,021

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inversiones a través del método de participación	232,728,094	Depósitos arrendatarios - no circulante	15,607,880
Impuestos por recuperar	34,196,275	Préstamos - circulante	9,256,187
Rentas diferidas por cobrar	19,630,057	Otras cuentas por pagar - circulante	20,151,716
Efectivo restringido	25,163,132	Depósitos arrendatarios - circulante	3,203,606
Otros activos - circulante	16,286,195	Cuentas por pagar - circulante	57,797,335
Instrumentos financieros derivados - circulante	7,837,157	Comisión del Administrador por pagar - circulante	2,421,997
Impuestos por recuperar - circulante	16,008,809	Instrumentos financieros derivados - circulante	-
Pagos anticipados - circulante	5,093,156		
Rentas diferidas por cobrar - circulante	3,448,733	Activo neto atribuible a la participación controladora	1,159,265,690
Cuentas por cobrar - circulante	10,029,537	Activo neto atribuible a la participación no controladora	115,826,823
Efectivo y equivalentes de efectivo	414,961,281		
Total activos	3,163,679,255	Total activos netos y pasivo	3,163,679,255

Conclusiones

Al 31 de diciembre de 2025, se considera que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de \$0.76 Pesos (cero pesos 76/100 Pesos mexicanos).

Valor justo por certificado

Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Fuente: 414 Capital, Inc. PGIM - Fund Accounting, real estate. Activo neto atribuible a la participación controladora. Excluyendo la participación no controladora. Valor justo, no mercadeable estimado bajo una metodología basada en estándares internacionales, para mayor información sobre la metodología favor de revisar la página 2,3 y 4 de la valuación incluida en este documento. Bajo una metodología alternativa de amortización de gastos de colocación, el estimado de valuación es \$0.76 Pesos.

Nota: Algunas de las cifras pueden variar debido al redondeo. El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Información adicional Valuador Independiente

El valuador independiente es 414 Capital Inc., el cual cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. El valuador ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/6264 desde el año 2017.

414 Capital es uno de los 16 miembros corporativos internacionales del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC") y una de las más de 160 organizaciones miembro del IVSC. Todos los miembros del equipo de valuación cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI").

Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador. La administración mantiene una política interna en relación a la rotación de los servicios de valuación, donde considera adecuado que el socio valuador de la firma designada para llevar a cabo estos servicios deberá rotar cada tres años a partir de la incorporación del método de valor de mercado de la(s) propiedades; la frecuencia de rotación mencionada podría incrementar si la administración lo considera apropiado.

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares de mayor prestigio internacional tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 - Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación (“IVS”), y los International Private Equity and Venture Capital (“IPEV”) Valuation Guidelines.

A continuación, el reporte de Valuación resumida al cuarto trimestre 2025:



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Febrero 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/6264 (Clave de pizarra PLA2CK 17)

Fideicomiso PRUMEX IV, PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

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

Antecedentes de la valuación

- El 4 de mayo de 2017, PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. ("Fideicomiso PRUMEX IV" o el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/2495, ahora F/6264 por un monto máximo de MXN 4,422 mm con fecha de vencimiento de 4 de mayo de 2027
- El objetivo del Fideicomiso PRUMEX IV es crear un portafolio diversificado de bienes inmuebles con una combinación de activos que sea representativa del amplio espectro de oportunidad, factores fundamentales y situación favorable macroeconómica con la que cuenta México

Conclusión de valor^{1,4}

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	MXN 0.761930
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 0.761930

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

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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

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

⁴ Conforme a prácticas de la industria, se reconoce en el balance pro-forma una provisión por comisión de desempeño pagadera al Administrador por el desempeño de las inversiones. Dicha provisión es una estimación proporcionada por el Administrador y tiene un impacto de MXN 0.00159 en el precio por certificado al cierre del trimestre

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

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 0.76 (cero 76/100 MXN)

Resumen de valuación

Propiedades de inversión e inversiones a través del método de participación				Total
Valor en libros				2,611,024,923.00
Valor ajustado				2,611,024,923.00
Activos netos atribuibles a la participación controladora ¹				Total
Valor en libros	0.761930	1,521,485,188		1,159,265,690.00
Valor ajustado	0.761930	1,521,485,188		1,159,265,690.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² MXN 0.761930

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ MXN 0.761930

Balance general^{4,5}

Activo		Pasivo	
F Otros activos	16,286,195.00	F Préstamo por pagar	9,256,187.00
F Instrumentos financieros derivados	7,837,157.00	F Otras cuentas por pagar	20,151,716.00
F Impuestos por recuperar	16,008,809.00	F Depósitos de arrendatarios	3,203,606.00
F Pagos anticipados	5,093,156.00	F Cuentas por pagar	57,797,335.00
F Rentas diferidas por cobrar	3,448,733.00	F Comisión del Administrador por pagar	2,421,997.00
F Cuentas por cobrar	10,029,537.00	F Préstamo por pagar no circulante	1,780,148,021.00
F Efectivo restringido	25,163,132.00	F Depósitos de arrendatarios no circulante	15,607,880.00
F Efectivo y equivalentes de efectivo	414,961,281.00		
F Impuestos por recuperar no circulante	34,196,275.00		
F Rentas diferidas por cobrar no circulante	19,630,057.00		
A Propiedades de inversión	2,378,296,829.00		
A Inversiones a través del método de participación	232,728,094.00		

Activos netos atribuibles a la participación controladora 1,159,265,690.00
Activos netos atribuibles a la participación no controladora 115,826,823.00

Total activos 3,163,679,255.00 Total pasivo y patrimonio 3,163,679,255.00

Sensibilización de valuación⁶

Propiedades de inversión e inversiones a través del método de participación	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,611,024,923.00	0.761930	0.00%
Inversiones a valor razonable (valuación al alza escenario 1)	2,741,576,169.15	0.847735	+11.26%
Inversiones a valor razonable (valuación a la baja escenario 1)	2,480,473,676.85	0.676125	-11.26%
Inversiones a valor razonable (valuación al alza escenario 2)	3,002,678,661.45	1.019346	+33.78%
Inversiones a valor razonable (valuación a la baja escenario 2)	2,219,371,184.55	0.504515	-33.78%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ⁷	Activos netos atribuibles a la part controladora
Trimestre actual	2025.T4	1,521,485,188	0.761930	1,159,265,690.00
Trimestre previo 1	2025.T3	1,521,485,188	0.829956	1,262,765,391.00
Trimestre previo 2	2025.T2	1,521,485,188	0.843197	1,282,911,112.00
Trimestre previo 3	2025.T1	1,521,485,188	0.924784	1,407,045,772.00

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

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

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

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

⁵ Conforme a prácticas de la industria se reconoce en el balance pro-forma una provisión por comisión de desempeño pagadera al Administrador por el desempeño de las inversiones. Dicha provisión es una estimación proporcionada por el Administrador y tiene un impacto de MXN 0.00159 en el precio por certificado al cierre del trimestre

⁶ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/6264 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T 2018			
Propiedad 1	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos y enfoque de mercado
3T 2019			
Propiedad 2	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
4T 2019			
Propiedad 3	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de costos y enfoque de ingresos
4T 2020			
Propiedad 4	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 5	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 6	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 7	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 8	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 9	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 10	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 11	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos

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

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

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

Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucren activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables ■ La valuación se basa en precios de mercado observables ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de ingresos	■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

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

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

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

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

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
 - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

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

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

— "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/2495, ahora F/6264 desde el año 2017
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

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

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

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

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

Confirmación de Independencia

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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

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

De conformidad con el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, la Comisión por Administración se pagará al Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, en parcialidades mensuales, dentro de los primeros 10 Días Hábles del mes calendario correspondiente, y cualquier pago por un período más corto se ajustará en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período mensual que corresponda. La Comisión de Administración anual se calculará de la siguiente forma:

Durante el Periodo de Inversión

- 1.75% por año sobre la suma de todos los montos transferidos de la Cuenta General para realizar (directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) Inversiones y pagar Gastos de Inversión a dicha fecha ("Monto Efectivamente Invertido"), más el IVA correspondiente; más 1.50% por año sobre la cantidad que resulte de restar al Monto Máximo de la Emisión menos los Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento generados a dicha fecha de cálculo, el Monto Efectivamente Invertido a dicha fecha.

Después del Periodo de Inversión

- Una cantidad igual a 1.75% por año sobre la suma de todos los montos transferidos de la Cuenta General para realizar (directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) Inversiones y pagar Gastos de Inversión a dicha fecha, menos la suma de todas las Inversiones Vendidas o declaradas como pérdida total por el Valuador Inmobiliario a dicha fecha, determinada en Pesos, más el IVA correspondiente.

La siguiente tabla muestra las contraprestaciones del Administrador:

Contraprestación del Administrador

Al 31 de diciembre de 2025 cifras expresadas en Pesos.

Concepto	Total Cuotas
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2018	16,249,509
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2018	16,428,557
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2018	16,677,807
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2018	16,943,088
Total erogado 2018	66,298,961
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2019	16,724,004
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2019	17,115,660

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2019	17,343,224
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2019	17,591,751
Total erogado 2019	68,774,639
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2020	17,417,903
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2020	17,473,302
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2020	17,775,526
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2020	18,091,825
Total erogado 2020	70,758,556
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2021	18,025,514
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2021	15,983,604
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2021	12,578,938
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2021	9,071,429
Total erogado 2021	55,659,485
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2022	9,352,258
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2022	9,592,345
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2022	9,701,567
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2022	9,432,587
Total erogado 2022	38,078,757
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2023	8,885,513
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2023	8,986,835
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2023	9,089,775
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2023	9,097,205
Total erogado 2023	36,059,328
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2024	8,983,722
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2024	8,924,396
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2024	7,167,170
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2024	7,167,417
Total erogado 2024	32,242,705
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2025	7,031,604
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2025	7,109,733

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2025	7,187,862
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2025	7,187,862
Total erogado 2025	28,517,061

Total de contraprestaciones erogadas a favor del Administrador	439,954,332
---	--------------------

PGIM – Fund Accounting, real estate. En 2017 se erogaron aproximadamente \$43.6 millones de pesos.

Información relevante del periodo

Eventos Relevantes

En el transcurso del ejercicio 2025, los eventos más relevantes de los activos del Fondo fueron las que se mencionan a continuación:

El 10 de marzo de 2025, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$4 millones de dólares, (\$81,110,800 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA por \$1,532,064,644 (\$78.7 millones de dólares). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$1,909,755,107 (\$99.1 millones de dólares).

El 8 de julio de 2025, el Fideicomiso publicó un evento relevante en la Bolsa Mexicana de Valores en el cual informó al público inversionista que, no obstante, la orden de intervención temporal emitida el 25 de junio por la Red de Control de Delitos Financieros (Financial Crimes Enforcement Network “FinCEN” por sus siglas en inglés) y la intervención temporal decretada el 26 de junio de 2025 por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), las operaciones fiduciarias de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple se seguirían desarrollando de manera regular y conforme a los términos pactados en los respectivos documentos de cada emisión, así como en apego a la normatividad vigente.

El 24 de julio de 2025, la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles aprobó la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación del Fiduciario Sustituto.

El 15 de agosto de 2025, se firmó la renovación del contrato de arrendamiento del inquilino Android para un plazo de 6 años adicionales.

El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente, Administrador y el Representante Común celebraron el convenio modificatorio y de sustitución fiduciaria por el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple fue sustituido de sus funciones de fiduciario por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”), siendo establecida la nueva denominación del fideicomiso como Fideicomiso Emisor F/6264 (“el Fideicomiso”).

El 30 de octubre de 2025, se ejecutó la décima segunda Distribución a los Tenedores por \$100 millones de Pesos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 24 de diciembre de 2025, el Fideicomiso publicó en la Bolsa Mexicana de Valores un Aviso con Fines Informativos respecto a la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, identificados con clave de pizarra "PLA2CK 17", emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital; con el objetivo de reflejar la sustitución fiduciaria llevada a cabo el 22 de agosto de 2025.

Eventos subsecuentes

El 18 de febrero de 2026, se ejecutó la décima tercera Distribución a los Tenedores por \$110 millones de Pesos.

El 17 de abril de 2026 mediante aviso presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") en lo relacionado con lo previsto en la Circular Única de Emisoras y en las normas IFRS S1 e IFRS S2, la emisora informa que optó por acogerse a los alivios transitorios aplicables al primer ejercicio de implementación. En consecuencia, durante el ejercicio 2025 no se presenta información comparativa en materia de sostenibilidad y la revelación se enfoca en riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático, conforme a la norma IFRS S2. Asimismo, la emisora determinó presentar el informe anual de sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2025 de forma independiente de los estados financieros, el cual será publicado a más tardar a la fecha de envío de la información financiera correspondiente al segundo trimestre de 2026, que será en el mes de julio, y no estará sujeto a aseguramiento por auditor externo, conforme a las disposiciones aplicables.

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

Adicional a los contratos señalados en la sección Contratos y acuerdos de este reporte, al 31 de diciembre de 2025, no existen terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores.

Asambleas generales de tenedores

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, se llevó a cabo la siguiente Asamblea de Tenedores:

Asamblea de Tenedores celebrada el 24 de julio de 2025

Quórum: 88.81% (ochenta y ocho punto ochenta y uno por ciento)

ACUERDOS

PRIMERO. Se aprueba la sustitución y, en consecuencia la remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco" o "Fiduciario Sustituido"), como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, para ser sustituido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria ("Fiduciario Sustituto"), en el entendido que, de ser el caso, dicha sustitución se podrá llevar a cabo a través de los mecanismos que determine el Administrador, ya sea a través de un convenio de sustitución, una cesión de derechos y obligaciones, entre otras alternativas.

SEGUNDO. Se dispensan los plazos previstos en la Cláusula VII, Sección 7.4, inciso (a), y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, con relación a la notificación que deba realizarse al Fiduciario Sustituido y/o el plazo con el que deba surtir efectos la remoción, entre otros.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

TERCERO. Se aprueba llevar a cabo las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso y, según resulte aplicable o conveniente, a los demás Documentos de la Emisión a efecto de reflejar la sustitución de CIBanco como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso autorizándose para dichos efectos realizar modificaciones relacionadas exclusivamente con el cambio de Fiduciario, número del Fideicomiso, las personas, datos de contacto y demás información a la que deberán ir dirigidas las notificaciones que se realicen al fiduciario sustituto, los honorarios del Fiduciario Sustituto y/o en su caso realizar cualquier otro acto o suscribir cualquier convenio modificatorio que resulte aplicable para implementar únicamente cambios de consistencia relacionados exclusivamente con la sustitución de CIBanco como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso y con los comentarios que en su caso sean realizados por el Fiduciario Sustituido, Fiduciario Sustituto y el Representante Común; lo anterior con las adecuaciones o modificaciones que solicite la CNBV, la BMV, Indeval o cualquier autoridad, en la medida que se encuentren relacionadas con las modificaciones aprobadas por la presente Asamblea y no impliquen una variación sustancial a las mismas.

CUARTO. Con motivo del acto de sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso aprobado en la resolución Primera anterior, se delega al Administrador la facultad de llevar a cabo cualesquier actos que se consideren necesarios y/o convenientes para implementar dicha sustitución y, en su caso, remoción, incluyendo negociar la celebración de cualquier contrato, documento, convenio, carta, certificación y demás documentos que resulten necesarios o convenientes para dichos efectos, incluyendo sin limitar, el convenio de sustitución correspondiente, con los comentarios del Fiduciario Sustituto, del Fiduciario Sustituido y del Representante Común.

QUINTO. Para efectos de dar cumplimiento a las resoluciones anteriores, en este acto se autoriza e instruye al Fiduciario Sustituido, al Administrador y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, lleven a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo la sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, llevar a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, canjear los Títulos ante el Indeval, celebrar todos los documentos y modificaciones al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Acta de Emisión, los Títulos de los Certificados Bursátiles, y demás Documentos de la Emisión, así como llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior.

SEXTO. Se toma conocimiento de las designaciones, revocaciones y sustituciones de los miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso que fueron efectuadas por ciertos Tenedores que en lo individual o en su conjunto representan 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles que se encuentran en circulación de conformidad con lo establecido en la Sección 5.2, inciso (a), numeral (i) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que dichas designaciones se realizaron con el carácter de Miembros Independientes.

SÉPTIMO. Se califica y confirma la independencia de aquellos miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados por ciertos Tenedores con el carácter de Miembros Independientes, según se hicieron constar en el desarrollo de la misma, atendiendo a la manifestación de que cumplen con los requisitos previstos en la definición de Persona Independiente establecida en el Fideicomiso.

OCTAVO. Se designan como delegados especiales a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Esteban Manuel Serrano Hernández, Ricardo Ramírez Gutiérrez, Giovana Cruz García y/o a cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a las resoluciones anteriores; incluyendo sin limitar, acudir frente al fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización de las presentes resoluciones en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y cualquier autoridad competente.

Audidores externos de la estructura de la operación

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Administrador, en representación del Fiduciario Emisor y mediante aprobación del Comité Técnico de fecha 30 de septiembre de 2025, estableció como auditores externos del Fideicomiso al despacho contable PriceWaterhouseCoopers, S.C. quien preparará y entregará en forma anual, a más tardar el 31 de marzo de cada año (o posteriormente si así lo acepta el Administrador), su Informe de Auditores Independientes sobre los Estados Financieros del Fideicomiso.

En los últimos cuatro ejercicios no se ha tenido cambio de auditores externos. Adicional a la revisión independiente de los auditores externos, las propiedades de inversión del fideicomiso son valuadas por un tercero independiente experto con experiencia internacional en valuación inmobiliaria. Por otro lado, los certificados bursátiles fiduciarios son valuados por el valuador independiente.

Por otra parte, 414 Capital, Inc. realizó la valuación de los Certificados correspondiente al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2025 para cumplir con los requisitos y características de la operación. Para más detalle del Valuador Independiente favor de consultar la sección Valuación incluida en este documento.

El total de honorarios de auditoría pagados a la firma de auditores externos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de MXN \$1,999 mil (2024: MXN \$1,894 mil, 2023: MXN \$1,926 mil). No se prestaron servicios diferentes a los de auditoría por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Al 31 de diciembre 2025, ni el Fiduciario Emisor, ni el Administrador tienen conocimiento de conflictos de interés.

A continuación, se enlistan las partes relacionadas más relevantes del Fideicomiso:

Según el Contrato de Administración, el Fideicomiso pagará mensualmente al Administrador una Comisión de Administración siguiendo las condiciones que se detallan en la sección de Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del Fideicomiso de este documento. El monto incurrido por concepto de Comisión de Administración por el periodo de doce meses terminado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$28,517,061 y \$32,242,705 respectivamente.

Adicional a lo anterior, el Fideicomiso tiene celebrados diferentes contratos bajo condiciones de mercado con socios desarrolladores entre los que se encuentran Real Estate Management and Service Group S. de R.L. de C.V. ("RMSG"), BTS Development 2, S.A. de C.V. ("BTSD") y American Industries Services SA de CV ("American Industries"). Al 31 de diciembre de 2025 no se llevaron a cabo transacciones relevantes con los socios mencionados.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Denominación social y nombre comercial de la Fideicomitente

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

Fecha, lugar de constitución y duración de la Fideicomitente

La Fideicomitente se constituyó mediante la escritura pública número 118,541 de fecha 19 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio con sede en la Ciudad de México (antes Distrito Federal), el día 21 de octubre de 2015, bajo el folio No. 544966-

1. La duración de la Fideicomitente es indefinida.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

Av. Paseo de la Reforma 115 - 5

Colonia Lomas de Chapultepec

Delegación Miguel Hidalgo

Ciudad de México

C.P. 11000

Teléfono: (55) 5093-2770

Facsímile: (55) 5093-2789

Evolución de la Fideicomitente

La Fideicomitente es una sociedad subsidiaria de PGIM. Para mayor referencia respecto al historial de PGIM, favor de referirse a la sección Descripción del negocio.

Principales inversiones

Al 31 de diciembre de 2025, la Fideicomitente tiene una participación controladora de 7.95% sobre el Patrimonio del Fideicomiso. Ésta es la única inversión de la Fideicomitente.

Control de la Fideicomitente

La Fideicomitente es controlada por PLA Co-Investor, LLC, misma que detenta de manera indirecta el 99% (noventa y nueve por ciento) del capital social de la Fideicomitente como socio mayoritario y de control. La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto su capital no se encuentra representado por acciones que coticen en bolsa de valores alguna o mercado financiero alguno por lo que no se han presentado intentos u ofertas para tomar el control de la Fideicomitente por una persona o personas diferentes a quien actualmente ostentan el control de la Fideicomitente.

Empresas controladas por la Fideicomitente

La fideicomitente es una entidad filial de PGIM. Actualmente no ejerce el control respecto a ninguna otra entidad o empresa.

Descripción del negocio

El negocio de real estate de PGIM, la unidad de negocios de inversiones inmobiliarias de Prudential, patrocina a PruMex IV; la Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y una entidad no regulada constituida con el propósito principal de actuar como Fideicomitente en el Fideicomiso y efectuar la Aportación Inicial y la Co-inversión.

Prudential Financial, Inc.

Prudential es una empresa fundada en 1875 en Nueva Jersey, Estados Unidos, que cotiza en la bolsa de Nueva York desde el 2001 bajo la clave de pizarra "PRU". Prudential es considerada una de las mayores instituciones de servicios financieros del mundo y

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cuenta con operaciones en Estados Unidos, Asia, Europa y América Latina. Al 31 de diciembre de 2025 sus activos bajo administración ascendían a US\$1.5 trillones. Prudential cuenta con varias ventajas competitivas incluyendo: 1) vasta experiencia en los mercados públicos y privados; 2) presencia global establecida; y 3) amplio acceso al flujo de negociaciones exclusivas.

Además de bienes raíces, Prudential también ofrece una selección de productos y servicios a nivel mundial incluyendo seguros, manejo de activos, fondos de inversión, rentas vitalicias (*annuities*), pensiones y servicios relacionados con el retiro.

Al 31 de diciembre de 2025, incluye el valor bruto de los activos bajo administración (*AUM* por sus siglas en inglés). Cifra expresada en nomenclatura anglosajona.

PGIM

PGIM, es el negocio global de gestión de activos de Prudential Financial, Inc. (PFI), su legado cuenta con 150 años de solidez, estabilidad y gestión de riesgo a lo largo de más de 30 ciclos de mercado¹. PGIM ofrece a sus clientes una amplia experiencia en diversas clases de activos tanto públicos como privados, proporcionando una amplia gama de estrategias de inversión y soluciones a medida, que incluyen renta fija, renta variable, bienes raíces y activos alternativos. PGIM cuenta con profesionistas ubicados en 37 ciudades a lo largo de América, Europa y Asia-Pacífico. Al 31 de diciembre de 2025, PGIM administra aproximadamente US\$1.5 trillones en activos bajo gestión (*AUM*).

Al 31 de diciembre, 2025. Los totales de activos pueden no coincidir debido a redondeos y doble contabilización. Los activos bajo gestión (*AUM*) se presentan para Renta Fija y Multi-Activo. ¹ PGIM es el negocio de gestión de inversiones de Prudential Financial, Inc. (PFI). PFI cuenta con más de 150 años de experiencia en gestión de riesgos. Cifras expresadas en nomenclatura anglosajona.

Negocio de real estate de PGIM

El negocio de PGIM es el negocio de administración de inversiones en activos inmobiliarios de Prudential, y opera como una unidad de negocios de PGIM, Inc. una subsidiaria de Prudential. PGIM es una empresa líder en la administración de inversiones en bienes raíces que ofrece a sus clientes una amplia gama de oportunidades en mercados públicos y privados en Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia Pacífico y Latinoamérica. El negocio de real estate de PGIM cuenta con profesionistas ubicados en 37 ciudades a lo largo de América, Europa y Asia-Pacífico. Al 31 de diciembre de 2025, el negocio de real estate de PGIM administra aproximadamente US\$ 218 billones de Capital y Deuda (*AUM* y *AUA*).

Al 31 de diciembre, 2024, los activos bajo administración de los negocios privados en bienes raíces de PGIM, de PGIM Real Estate y de PGIM Real Estate Finance. Los activos bajo administración netos (*AUM*, por sus siglas en inglés) son de US\$139 billones y los activos administrados (*AUA*, *Assets Under Administration*) son de US\$49 billones. Cifras expresadas en nomenclatura anglosajona.

PGIM provee a sus clientes una amplia gama de servicios y productos incluyendo, sin limitar, fondos combinados (*commingled funds*) y cuentas individuales, fondos abiertos y/o cerrados, públicos y/o privados. El negocio de real estate de PGIM ha administrado activos inmobiliarios para sus clientes desde 1970 cuando lanzó PRISA; con la creación de PRISA, PGIM abrió el camino para las inversiones inmobiliarias institucionales, colocando un fondo abierto destinado a inversionistas institucionales exentos de impuestos sobre la renta en Estados Unidos. Actualmente, PRISA y la familia de fondos PRISA continúan siendo de los fondos líderes en su clase.

Además de expandir sus operaciones dentro de Estados Unidos para incluir mejores estrategias, el negocioreal estate de PGIM comenzó a desarrollar su plataforma global al establecer operaciones en Europa y Asia de principios a mediados de los años 1990 y en Latinoamérica en el 2002.

PGIM en las Américas

El negocio real estate de PGIM inició sus actividades en 1970 en Estados Unidos. Desde 2002 PGIM ha estado invirtiendo en Latinoamérica en donde actualmente se administran fondos especializados en activos industriales y comerciales en México. PGIM

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cuenta con una de las plataformas industriales más grandes de México, y ha administrado más de 75 millones de pies cuadrados de espacio industrial.

Actividad Principal:

La Fideicomitente no tiene otra actividad preponderantemente distinta a la de actuar como Fideicomitente del Fideicomiso.

Canales de distribución:

La Fideicomitente no tiene otra actividad preponderantemente distinta a la de actuar como Fideicomitente del Fideicomiso, por lo que no realiza actividades comerciales que requieran la utilización de canales de distribución de productos

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

La Fideicomitente, no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso y, actualmente, no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios de ninguna clase. Además, el Fideicomitente no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

Principales clientes:

La Fideicomitente no realiza ninguna otra actividad aparte de actuar como Fideicomitente del Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

Legislación aplicable y situación tributaria:

La Fideicomitente es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Inversión Extranjera, la Ley del Mercado de Valores, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

La Fideicomitente es contribuyente del ISR y el IVA, conforme a los términos de las leyes respectivas, la Fideicomitente no tiene impuestos especiales ni sujetos a subsidios ni beneficios fiscales.

Recursos humanos:

La Fideicomitente no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno para llevar a cabo su actividad como Fideicomitente.

Desempeño ambiental:

PGIM cuenta con un comité de sustentabilidad global, comités regionales y consultores ambientales que trabajan de forma diaria para implementar la estrategia ASG (Ambiental, Social, Gobernanza) dentro de las operaciones del portafolio. A nivel global, en 2021, PGIM anunció su compromiso formal de lograr reducir las emisiones de carbono del portafolio global para ser Cero Neto para el año 2050, en línea con el objetivo de *ULI Greenprint Center for Building Performance Net Zero Carbon*.

Se continuaron con los esfuerzos de educación en materia de ASG, a través de capacitaciones, entrenamientos y la diseminación de comunicaciones/campañas ASG entre colaboradores, *property managers* y demás grupos de interés. Los temas tratados fueron principalmente sobre uso eficiente de energía, agua y manejo de residuos: recomendaciones y mejores prácticas y conferencias sobre resiliencia ante el cambio climático. En particular, el 100% de los colaboradores es capacitado de forma constante en temas como anticorrupción, protección de datos, privacidad, ciberseguridad, ASG, entre otros.

A nivel Fondo, del total de área rentable bruta desarrollada (ARB) al cierre de 2025, el 100% está certificado en SmartBlue®, mientras que el 97% cuenta con una certificación internacional¹. Adicionalmente, 100% del total tiene una Cláusula Verde en los contratos de arrendamiento, 100% fue analizado por riesgos físicos ante el cambio climático, 95% cuenta con aislante térmico en techos que permite ahorros de uso de energía en las propiedades, 100% de la grifería es de bajo consumo y 100% cuenta con luminarias LED.

¹ Certificación obtenida o en proceso de obtención. Incluye certificaciones EDGE, LEED, y Arc Skoru.

Para más información favor de consultar los siguientes enlaces:

- **Prudential Financial Inc. 2024 Sustainability Report**
- **PGIM ASG** <https://www.pgim.com/real-estate/esg>
- **Política ASG PGIM Real Estate Sustainability Policy**
- **Reporte Anual ASG ESG Annual Report**

Información de mercado:

En virtud de que la Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable cuyo propósito es participar como Fideicomitente del Fideicomiso PruMex IV no pertenece a un sector de la industria en particular ni tiene participación de mercado en tanto que no comercializa productos ni servicios.

Estructura corporativa:

La Fideicomitente es controlada por PLA Co-Investor, LLC, misma que detenta de manera indirecta el 99% (noventa y nueve por ciento) del capital social de la Fideicomitente como socio mayoritario y de control. PGIM Foreign Investments, Inc. es socio del 1% remanente de la Fideicomitente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Descripción de los principales activos:

Los activos de la Fideicomitente se encuentran descritos en el siguiente Balance General:

Balance General

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

Activo	2025	2024	2023
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$11,730,922	\$ 11,778,991	\$ 11,343,664
Impuestos por recuperar	5,800,440	5,499,645	5,062,970
Total activo circulante	17,531,362	17,278,636	16,406,634
Inversión en Fideicomiso PruMex IV CIB F/2495			
Inversiones en Instrumentos Financieros Negociables	92,135,917	111,068,239	135,734,661
Impuesto sobre la renta diferido	34,848	34,067	-
Total activo	109,702,127	\$128,380,942	\$152,141,295
Pasivo y Capital contable			
Pasivo:			
Acreedores Diversos	116,159	113,554	141,038
Impuesto sobre la renta diferido	-	-	42,314
Total pasivo	151,007	147,621	183,352
Capital Contable:			
Capital social (Nota 7)	57,178,271	65,126,046	114,163,821
Reserva Legal (Nota 7)	1,267,361	-	-
Resultado de ejercicios anteriores	61,873,981	37,794,122	28,079,412
Resultado del ejercicio	(10,733,645)	25,347,220	9,714,710
Total capital contable	109,585,968	128,267,388	151,957,943
Total pasivo y capital contable	\$109,702,127	\$128,380,942	\$152,141,295

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

La Fideicomitente no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarada en concurso mercantil. La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y no tiene conocimiento ni se le ha notificado de procedimiento legal alguno en el que sea parte ni tiene procedimiento legal pendiente.

Acciones representativas del capital social:

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 22 de octubre de 2021, se acordó reducir el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$121,000,000.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 06 de mayo de 2021, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$635,000.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 15 de abril de 2021, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$46,415,007.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 22 de abril de 2021, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$46,415,007.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 27 de enero de 2022, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$81,660,324.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 30 de marzo de 2022, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$9,116,414.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 25 de abril de 2022, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$6,300,000.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 24 de junio de 2022, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$12,716,440.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 29 de septiembre de 2022, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$11,921,663.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 14 de noviembre de 2022, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$3,000,000.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 16 de marzo de 2023, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable Serie "B" por la cantidad de \$9,000,000.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 08 de mayo de 2023, se acordó reducir el capital de la Sociedad en su parte variable en la cantidad de \$5,563,443.

El capital social al 31 de diciembre de 2025 se integra como se muestra a continuación:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Partes sociales*	Descripción	Importe
2	Serie "A", Capital mínimo fijo sin derecho a retiro	\$2
2	Serie "B", Capital social variable	\$65,126,044
4	Capital social al 31 de diciembre de 2025	\$65,126,044

*Partes Sociales normativas, sin expresión de valor nominal

Dividendos:

La Fideicomitente pretende destinar una porción sustancial de sus flujos de efectivo futuros para financiar su plan de expansión y sus requerimientos de capital de trabajo y, por el momento, no contempla pagar dividendos en el futuro cercano.

Las utilidades netas que arrojen los estados financieros de la sociedad, una vez que estos hayan sido aprobados por la asamblea general de socios de la Fideicomitente, se aplicarán de la siguiente manera:

- a) Un 5% como mínimo deberá separarse para constituir el fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo alcance el 20% del capital social de la sociedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- b) El remanente de utilidades, menos las cantidades separadas para crear reservas especiales y/o reinversiones aprobadas, de haberlos, se podrá distribuir como utilidades entre los socios de la sociedad en proporción a sus respectivas participaciones sociales en el capital social de la sociedad, según lo resuelva la Asamblea General de socios.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado. Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN).

Los dividendos que excedan de la CUFIN causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional del impuesto.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la LISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

A la fecha no han existido reestructuraciones societarias.

Administradores y tenedores de los certificados:

La Fideicomitente tiene como socio en partes iguales a PGIM Real Estate MVP Administradora IV y PLA Asesoría Profesional en los cuales son propietarios de la totalidad de su capital social cada una con una acción valor nominal de 1 peso. La administración de la Fideicomitente está a cargo de un Gerente Único quien a su vez funge como el director general del Administrador.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En virtud de que tanto la Fideicomitente como el Administrador, no tienen empleados, no cuentan con planes de pensión, programa de inclusión laboral, fondos de previsión social ni han tenido que hacer reparto de dividendos a sus socios por no haber tenido operaciones.

De acuerdo con la Cláusula V, sección 5.2, inciso a) del Fideicomiso, en relación con la integración del Comité Técnico, establece las bases para designar a los miembros del Comité Técnico:

(i) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores convocada para tal efecto por cada 10% de tenencia. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores para que los Tenedores ejerzan el derecho aquí previsto, en el entendido que dicha Asamblea de Tenedores será el órgano encargado de calificar si cualquier miembro del Comité Técnico cumple con los requisitos previstos en la definición de "Persona Independiente" y, por lo tanto, debe considerarse como Miembro Independiente.

(ii) Siempre y cuando el número de miembros del Comité Técnico nombrados conforme a la Sección 5.2(a)(i) sea igual o inferior a 9, la Asamblea de Tenedores podrá en cualquier momento designar y, en su caso, revocar la designación, de un miembro del Comité Técnico (y determinar sus correspondientes emolumentos), que en todo caso deberá calificar como Miembro Independiente.

(iii) El Administrador, en cualquier momento, podrá designar a los miembros restantes del Comité Técnico (y sus suplentes respectivos, en su caso) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido que (1) los miembros designados por el Administrador en ningún caso y en ningún momento podrán representar la mayoría de los miembros del Comité Técnico, (2) el número de miembros del Comité Técnico no podrá exceder de 21 y (3) la Asamblea de Tenedores será quien califique la independencia de aquellas personas designadas por el Administrador como Miembros Independientes.

Al 31 de diciembre de 2025, el Comité Técnico está integrado por 6 miembros de los cuales, 4 son miembros independientes, los miembros fueron ratificados y/o designados en la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de enero de 2019, los cuales fueron electos por 1 año, tal y como se especifica en el Contrato de Fideicomiso, clausula V, sección 5., inciso e), la cual especifica que la vigencia de los miembros se renovará automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que el Administrador disponga lo contrario, en la mencionada sesión de Asamblea de Tenedores se sustituyó a Jorge Alejandro Chávez Presa por María Fernanda Godínez Noguera y quedando como suplentes de dicho miembro, Oscar Vela Treviño, Ricardo Jesús Pérez Montaña, Juan Enrique Trueba Calleja y César Vicente Villanueva Rodríguez.

A continuación la información detallada del Comité Técnico:

Miembros	Cargo	Empresa	Miembro desde	Género
Enrique Lavín Treviño	Presidente	PGIM	29-may-17	Masculino
Fernando Herrera Osorio	Suplente	PGIM	29-may-17	Masculino
Aurora Fadile Herrera Cuevas	Miembro independiente	Principal	8-jul-18	Femenino
Gabriel Ibarra Salinas	Suplente	Principal	24-jul-2025	Masculino
Diego Andrés Rojas Ramírez	Suplente	Principal	24-jul-2025	Masculino
César Alejandro Vivanco Trejo	Suplente	Principal	24-jul-2025	Masculino

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Marcelo Alonso Ruiz Silva	Suplente	Principal	24-jul-2025	Masculino
Bertha Vilchis Rodríguez	Suplente	Principal	24-jul-2025	Femenino
Manuel Zepeda Payeras	Miembro independiente	Designado por Asamblea	29-may-17	Masculino
Teo Palafox Morales	Miembro independiente	INFONAVIT	24-jul-2025	Masculino
César Daniel Rojas Flores	Suplente	INFONAVIT	24-jul-2025	Masculino
Nicolás Arturo Maytorena Ruiz	Suplente	INFONAVIT	24-jul-2025	Masculino
Rafael Trejo Rivera	Miembro independiente	Afore XXI Banorte	29-may-17	Masculino
Julien Philippe Higuero	Suplente	PGIM	31-dic-22	Masculino
Gerardo Guadarrama Farías	Suplente	PGIM	29-may-17	Masculino
Rodrigo Egea Esquivel	Miembro independiente	Banobras - Fonadin	24-jul-2025	Masculino
Liliana Carcaño Aguilar	Suplente	Banobras - Fonadin	24-jul-2025	Femenino
Mariana Zubieta Galaviz	Suplente	Afore XXI Banorte	29-may-17	Femenino
David Antonio Gaytán Romero	Suplente	Afore XXI Banorte	29-ene-19	Masculino
Carolina García López	Miembro independiente	Afore Invercap	24-jul-2025	Femenino
Cesar Emilio Montemayor Cantú	Suplente	Afore Invercap	24-jul-2025	Masculino
Edwin Javier Hernandez Rodriguez	Suplente	Afore Invercap	24-jul-2025	Masculino

Las funciones y facultades del Comité Técnico están especificadas en el Contrato de Fideicomiso, clausula V, sección 5.5, a continuación un extracto del mismo, donde se describen dichas funciones indelegables:

- (i) Sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en el Contrato de Fideicomiso, establecer las políticas conforme las cuales el Patrimonio del Fideicomiso será invertido, y en su caso modificar las Políticas de Valuación, en cada caso, según lo proponga el Administrador y de conformidad con los términos del Contrato;
- (ii) aprobar los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio, y en su caso, para actos de administración, en términos de lo previsto en el Contrato de Administración;
- (iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), adquisición, transferencia o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% (pero menor del 20%) del Monto Máximo de la Emisión, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un período de 18 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (iv) discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre el Fiduciario o un Vehículo de Inversión con cualquier Tenedor;
- (v) salvo por aquellas operaciones que deban ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o respecto de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o que implique un Conflicto de Interés, u otorgar dispensas al Administrador y sus Afiliadas conforme al Contrato de Administración; en el entendido que dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado;
- (vi) sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en el Contrato de Fideicomiso discutir y, en su caso, aprobar cualquier endeudamiento, garantía a favor de terceros o reserva específica que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos de este Contrato de Fideicomiso;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y remplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario;

(viii) designar al Auditor Externo y, en su caso, aprobar la remoción y remplazo del Auditor Externo, en cada caso, según lo proponga el Administrador;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar la extensión o terminación del Periodo de Inversión, a propuesta del Administrador de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(x) solicitar al Fiduciario la contratación Asesores Independientes y aprobar pagos de honorarios y gastos en relación con los mismos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(xi) establecer comités auxiliares exclusivamente para el apoyo de sus funciones, en el entendido que dichos comités auxiliares estarán integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán, en cada caso, presididos por cualquier Miembro Independiente;

(xii) discutir y en su caso aprobar la celebración por parte del Administrador, del Fiduciario o de Vehículo de Inversión, de contratos de asociación, joint venture, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al "día a día" de las Inversiones y los Vehículos de Inversión, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(xiii) discutir y en su caso aprobar el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles; y

(xiv) aprobar cualquier adquisición de Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

A continuación se incluye una breve descripción de las actividades profesionales de los seis miembros propietarios (no suplentes) del Comité Técnico:

Enrique Lavín Treviño

Enrique Lavín es Director General de América Latina en PGIM Real Estate. Enrique es responsable del desarrollo e implementación de la estrategia y la supervisión de los negocios de PGIM Real Estate en América Latina y es miembro del Consejo de Administración Global, del Comité Global de Inversiones y del Comité de Inversiones en América Latina.

Anteriormente, como Subdirector para América Latina y Director General de México, Enrique fue responsable de proporcionar dirección estratégica y supervisar el desempeño financiero de los activos bajo administración de PGIM, por casi US\$3,000 millones. Asimismo, Enrique dirigió el desarrollo de nuevos negocios y por lo tanto, fue responsable de estructurar las iniciativas de levantamiento de capital público y privado para la región, así como de administrar las relaciones de PGIM Real Estate con bancos de inversión e inversionistas. En general, como Director General de PGIM, Enrique ha ejecutado un total de US\$7,000 millones en transacciones, tanto en mercados públicos como privados, incluyendo deuda de capital, fusiones y adquisiciones.

Su experiencia laboral incluye 19 años en la industria de bienes raíces en México y US\$7,000 millones en transacciones en posiciones como vicepresidente de financiamiento inmobiliario y bursatilizaciones en Credit Suisse, así como director de originación de Créditos en GE Real Estate. De 2011 a 2012, Enrique fue miembro del Consejo de Administración de Paz Corp. S.A., una empresa constructora pública con sede en Chile.

Enrique es licenciado en Ingeniería Industrial del ITESM (campus Ciudad de México) y obtuvo una Maestría en Administración de Negocios (MBA) de la Universidad de Texas en Austin, en donde fue galardonado con el Premio Global Star.

Aurora Fadile Herrera Cuevas

Aurora estudio Licenciatura en Administración Financiera en el Tecnológico de Monterrey, destacando sus estudios en ESADE en Barcelona España para la especialización de Finanzas Internacionales graduándose en el año 2017, Fadile cuenta con 16 años trabajando en el sector financiero de pensiones en México. Hoy en día es Responsable de generar la estrategia a largo plazo en inversiones alternativas como: CKD (Certificados de Capital de Desarrollo) y CERPI (Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión), así como Fibras (Reits mexicanos) y nuevos vehículos de inversión como Fibra E (variación del mercado mexicano para MLP), siendo la encargada de la identificación de oportunidades de inversión de alto potencial de acuerdo con un análisis adecuado de riesgo / retorno de los Productos Alternativos para la generación Alfa para las Carteras, a través de un proceso robusto de Análisis / selección para su posterior presentación al Comité de Inversión.

Manuel Zepeda Payeras

Manuel es socio director de AFIN, Asesores en Finanzas desde 2003, en donde brinda asesoría financiera y de riesgos, así como estudios sobre políticas públicas en los sectores de vivienda, hipotecario y urbano.

De 1989 a 2002 fue director general del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y fundador y director general de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). De 1983 a 1989 fungió como director de Análisis e Información del Sector Real del Banco de México. Previamente fue miembro del Consejo de Asesores de la Presidencia de la República (1977-1982) y laboró en el Banco Nacional de México de 1971 a 1977.

Entre sus actividades no lucrativas, fue presidente de la Unión Interamericana para la Vivienda (2007-2008), asociación no lucrativa que agrupa a los intermediarios hipotecarios no bancarios de América Latina, miembro del Global Advisory Board de la Escuela Booth de Negocios de la Universidad de Chicago, patrono de Vida y Familia, A.C. y Vida Humana, A.C.

Manuel es licenciado en Economía por la UNAM y cuenta con maestrías en Economía y en Administración de Empresas de la Universidad de Chicago.

Rafael Trejo Rivera

Rafael es Director de Inversiones Alternativas y Análisis Fundamental en Afore XXI Banorte; se ha encargado de administrar cuatro mil millones de dólares en México e internacionalmente. Igualmente, funge en el área de Administración de Portafolios de Bienes Raíces (Fibras y REITS), así como en el de Proyectos de Infraestructura. Ha sido responsable de la estructuración de transacciones donde Afore XXI Banorte ha invertido directa y conjuntamente en proyectos de Infraestructura y Bienes Raíces o en Capital Privado. Asimismo, es miembro de los Comités de Inversiones y Comités Técnicos en 40 Fondos distintos donde Afore XXI Banorte ha invertido. Además, cuenta con la certificación Chartered Alternative Investment Analyst Association (CAIA) y de Ejecutivo Siefore de AMIB. Rafael es licenciado en Administración con especialidad en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, y cuenta con una maestría en Riesgos de la Universidad Panamericana, así como una maestría en Finanzas Aplicadas por la Universidad de Melbourne.

Teo Palafox Morales

Teo, actualmente lidera el equipo de Alternativos del FANVIT, fondo administrado por el Infonavit. Es encargado del diseño, ejecución y monitoreo de estrategia de inversiones alternativas a nivel nacional e internacional. Cuenta con experiencia en inversión en fondos, fibras y otros vehículos dentro de los sectores de Infraestructura, Private Equity, Crédito Privado y Bienes Raíces. Asimismo, se desempeña como miembro propietario en diversos Comités Técnicos y LPACS nacionales e internacionales representando al FANVIT. Previamente, fungió como Secretario Particular de la Oficial Mayor de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, donde participó en actividades de adquisiciones del sector público, así como de colaboración con las unidades de administración y finanzas de la Administración Pública Federal. Inició su carrera como analista financiero y económico en el sector privado, desarrollando modelos, así como analizando diversos instrumentos públicos. Cuenta con una licenciatura en economía por

el Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE). Asimismo, es CFA® charterholder del CFA Institute desde 2023 y CAIA charterholder desde 2025.

Carolina García López

Carolina García es licenciada en Derecho por el Tecnológico de Monterrey y actualmente se desempeña como Portfolio Manager de Inversiones Alternativas en Afore Invercap, donde es responsable de la gestión, ejecución y seguimiento de inversiones en activos alternativos.

Previamente, ocupó los cargos de Gerente de Normatividad de Inversiones y Analista de Cumplimiento Regulatorio en Invercap, participando en la estructuración de inversiones y en la atención de requerimientos regulatorios.

Rodrigo Egea Esquivel

Rodrigo Egea Esquivel es Gerente de Seguimiento a Proyectos de Agua, Medio Ambiente y Turismo. Rodrigo es responsable de coadyuvar al cumplimiento de las condiciones establecidas en los convenios de apoyo financiero o de cualquier instrumento jurídico mediante los cuales se hubieran otorgado apoyos a proyectos de infraestructura y fondos de capital de riesgo (también conocidos como fondos de inversión), con cargo al patrimonio de los negocios fiduciarios de infraestructura administrados por Banobras o cualquier otra institución financiera. Particularmente, tiene a cargo el seguimiento de los fondos de capital de riesgo, apoyados con recursos del patrimonio del Fondo Nacional de Infraestructura, cuyo monto asciende a más de 19 mil millones de pesos, los cuales permiten el desarrollo de nuevos proyectos en el sector energía y medio ambiente con la colaboración de inversionistas privados, instituciones bancarias y afores.

Anteriormente, como Subgerente de Seguimiento a Proyectos de Agua, le competía la representación del Fondo Nacional de Infraestructura en Comités Técnicos, el seguimiento físico-financiero y de operación de proyectos, así como participación en la definición de términos y condiciones de instrumentos jurídicos derivados de apoyos del Fondo.

Su experiencia laboral incluye en total de 25 años en el sector público, en particular en la Banca de Desarrollo, atendiendo proyectos relativos a Plantas de Tratamiento, así como desalinización de agua de mar para convertirla en agua potable para beneficio de la población en varios Estados de la República y distribución de agua a través de acueductos en el país; así como proyectos cuyo objetivo es el cuidado del Medio Ambiente por medio de la recolección, separación y disposición final de basura de los Estados y Municipios del país; los de Turismo como son un museos en el estado de Puebla y en la Ciudad de México, y el Nuevo Acuario en Mazatlán; y de impacto carretero cuyo principal objetivo es el de reducir los tiempos de traslado, mediante autopistas con calidad y seguridad y uno que forma parte del megaproyecto Proyecto de Transporte Masivo (PROTRAM) en la ciudad de Torreón, Coahuila.

Rodrigo es Licenciado en Contaduría de la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene dos diplomados: uno en Planeación, Administración, Evaluación y Control de Proyectos y otro en Finanzas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey.

Convenios de Voto.

- (a) Los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios para ejercer su voto en una sesión del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus términos deberá ser notificada al Fiduciario dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración para efectos de que el Fiduciario revele dicha información al público en general a través de la BMV por medio de Emisnet, así como la existencia de dicho convenio en el Reporte Anual.
- (b) En los convenios para ejercer el derecho de voto de los miembros del Comité Técnico, se podrá estipular, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico que no sean Miembros Independientes en el mismo sentido del voto

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

emitido por el Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, en caso de que estos pertenezcan al Comité Técnico.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, con relación a las personas antes mencionadas, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios.

El Fideicomiso no cuenta con subcomités, sin embargo, PGIM Real Estate cuenta con mecanismos robustos de gobierno corporativo representados por comités que supervisan todos los procesos que involucran el ciclo completo de inversión y desinversión de las Propiedades de Inversión.

Ninguna empresa o gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral pueden imponer directa o indirectamente decisiones en las Asambleas de Tenedores, ni nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico. El administrador dirige la operación diaria del Fondo, sin embargo, las decisiones más importantes son tomadas por el Comité Técnico o Asamblea de Tenedores según corresponda. Adicional, aunque el administrador puede nombrar más de un miembro del Comité Técnico, no puede nombrar a la mayoría del comité.

En relación a las prestaciones que reciben en relación al cargo que desempeñan en el Comité Técnico, los emolumentos por sesión ascienden a \$20,000 pesos, los cuales se otorgan únicamente al miembro independiente de dicho órgano que a su vez no forma parte de ningún inversionista del Fideicomiso. En el ejercicio 2024, se realizaron dos sesiones de comité técnico, por lo que, el monto total de las prestaciones mencionadas en el párrafo anterior ascendió a \$40,000 pesos.

Tanto los miembros del Comité Técnico que pertenecen a PGIM Real Estate y todos los empleados, incluyendo los directivos relevantes que forman parte del Administrador, se rigen con un Código de Conducta de Prudential Financial, Inc. llamado Tomando las Decisiones Correctas, el cual está disponible para consulta del público en general en el siguiente enlace:

https://prudential.scene7.com/is/content/prudential/MTRCBrochure_Spanish_LatinAmerica

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Gaytan Romero Antonio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2019-01-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
5 años	
Información adicional	
Afore XXI Banorte	

Mendoza Morales Hugo Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-07-08	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
6 años	
Información adicional	
Afore Invercap	

Zepeda Payeras Manuel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-05-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
7 años	
Información adicional	
N/A	

Godínez Nogueta María Fernanda	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2019-01-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
6 años	
Información adicional	
Infonavit	

Trejo Rivera Rafael	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-05-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
7 años	
Información adicional	
Afore XXI Banorte	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Trueba Calleja Juan Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2019-01-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
6 años	
Información adicional	
Infonavit	

Herrera Cuevas Aurora Fadile	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-07-08	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
6 años	
Información adicional	
Principal	

Zubieta Galaviz Mariana	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-05-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
7 años	
Información adicional	
Afore XXI Banorte	

Palafox Morales Teo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-07-24	N/A
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 año	

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información adicional
INFONAVIT

García Lopez Carolina	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-07-24	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 año	
Información adicional	
Afore Invercap	

Egea Esquivel Rodrigo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-07-24	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 año	
Información adicional	
Banobras - Fonadin	

No Independientes [Miembro]

Herrera Osorio Fernando	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-05-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
7 años	
Información adicional	
PGIM Real Estate	

Guadarrama Farías Gerardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2017-05-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
7 años	
Información adicional	
PGIM Real Estate	

Higuero Julien Philippe	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-12-31	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
3 años	
Información adicional	
PGIM Real Estate	

Lavin Treviño Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-05-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Presidente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
7 años	
Información adicional	
PGIM Real Estate	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Levin Treviño Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-05-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Presidente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
7 años	
Información adicional	
PGIM Real Estate	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Herrera Osorio Fernando	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-05-29	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
7 años	
Información adicional	
PGIM Real Estate	

Higuero Julien Philippe	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2020-12-31	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	
4 años	
Información adicional	
PGIM Real Estate	

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes:

80

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:

20

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:

71

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:

29

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

PGIM Real Estate tiene un compromiso de largo plazo con la diversidad y la inclusión en el lugar de trabajo y el mercado. Es una prioridad que nuestro lugar de trabajo sea inclusivo, que promueva nuevas ideas y aprecie el valor de diferentes experiencias. Nuestros colaboradores son responsables de promover un entorno que valore las diferencias y capitalice las oportunidades en beneficio de nuestros grupos de interés.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Desde 2018, PGIM tiene un objetivo de “5 sobre 5” para aumentar la representación en los niveles más altos de la empresa (nivel VP +) en un 5% a nivel mundial para 2025 a través de una serie de acciones orientadas a resultados que incluyen:

- Crear grupos de candidatos diversos para satisfacer las necesidades de contratación futuras activando redes externas de empleados, asociándonos con organizaciones expertas en talento, mapeando mercados clave y creando conciencia de marca externamente.
- Involucrar a los líderes de PGIM en el desarrollo y la retención de talento interno diverso a través del desarrollo dirigido, la mentoría y el patrocinio ejecutivo.
- Desarrollar y mantener un entorno que aproveche las diferencias y permita que todos los talentos tengan éxito a través del aprendizaje continuo, prácticas inclusivas y la promoción de la meritocracia de ideas y diversidad de perspectivas.

Con el fin de impulsar los resultados, PGIM Inclusion & Diversity (DEI) ha establecido un Consejo de Inclusión, compuesto por los directores ejecutivos de cada una de las empresas de PGIM, así como la Directora de Operaciones. Cada trimestre, dicho consejo revisa el progreso, comparte conocimientos y desarrolla estrategias para impulsar la representación dentro de cada negocio.

Kathryn Sayko es la directora de inclusión y diversidad de PGIM, encargada de dirigir los esfuerzos de inclusión y diversidad en la empresa. Ella y su equipo desarrollan iniciativas estratégicas de inclusión, colaboran con los directores ejecutivos y personal clave de recursos humanos de PGIM en los esfuerzos de reclutamiento y retención, trabajan con organizaciones afines internas y externas, y se asocian con líderes de la industria de inversiones para acelerar una cultura inclusiva y un grupo diverso de talentos dentro de la misma. Visite [Diversity, Equity & Inclusion \(pgim.com\)](https://pgim.com/diversity-equity-inclusion) para obtener información sobre las iniciativas de cultura, inclusión y diversidad de PGIM.

Christy Lockridge es la directora de Diversidad, Equidad e Inclusión de PGIM Real Estate. En este puesto, Christy trabaja de cerca con la Oficina de DEI de PGIM y es patrocinador comercial interno y externo de los esfuerzos de DEI de PGIM Real Estate.

PGIM Real Estate también está formando un consejo global de DEI que abarca funciones y regiones de liderazgo senior.

Para más información por favor referirse al Reporte Anual ESG 2024-2025 en el siguiente enlace:

[ESG Annual Report](#)

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Fideicomitente:

Denominación

En la Asamblea General de Socios reunida el 15 de abril de 2016, cuya acta fue protocolizada mediante la escritura pública número 119,605 de fecha 20 de abril de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, titular de la Notaría Pública número 74 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito el día 23 de mayo de 2016 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 544966-1, los socios del Fideicomitente aprobaron el cambio de denominación de PLA Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. a PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

Objeto Social

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El objeto social del Fideicomitente consiste principalmente en la prestación de servicios relacionados, directa o indirectamente, con la operación, manejo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios incluyendo, enunciativa más no limitativamente, proyectos industriales y de usos múltiples, desarrollos inmobiliarios, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles.

Para llevar a cabo su objeto social, el Fideicomitente podrá realizar los actos, contratos, u operaciones necesarias o recomendables para el desarrollo del objeto.

Del Capital Social y las Partes Sociales

El capital social del Fideicomitente estará dividido en tantas partes sociales como socios formen parte del Fideicomitente. Cada socio podrá tener más de una parte social en caso de que el Fideicomitente emita, por resolución de la Asamblea de Socios, distintos tipos o categorías de partes sociales que otorguen a sus tenedores derechos diferentes, de conformidad con disposiciones aplicables de leyes y reglamentos. Dichas partes sociales representarán la participación de los socios en el capital social del Fideicomitente. Los socios serán responsables únicamente hasta por el monto de sus respectivas participaciones en el capital social del Fideicomitente.

Las partes sociales que representen el capital social mínimo fijo y variable del Fideicomitente estarán divididas en 2 Series, como sigue: (a) las partes sociales de la Serie "A" representarán en todo tiempo el capital mínimo fijo del Fideicomitente; y (b) las partes sociales de la Serie "B" representarán en todo tiempo el capital variable del Fideicomitente.

Las partes sociales de las Series "A" y "B" podrán ser suscritas y adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las partes sociales que representan el capital social del Fideicomitente conferirán a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

De la Asamblea de Socios

La Asamblea General de Socios es el órgano supremo del Fideicomitente. La Asamblea General de Socios tiene los más amplios poderes y facultades para determinar y ratificar toda clase de actos y operaciones llevados a cabo por el Fideicomitente.

Las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Socios son obligatorias para todos los socios, incluso para aquéllos que hayan estado ausentes en las respectivas Asambleas Generales de Socios o que hayan votado en contra de dichas resoluciones.

Las Asambleas Generales de Socios se consideran válidamente convocadas y celebradas en virtud de primera o ulterior convocatoria si el 51% del capital social del Fideicomitente se encuentra representado en las mismas y sus resoluciones serán válidas únicamente cuando se adopten por mayoría de votos de los socios presentes o representados en la misma, salvo por los asuntos específicamente señalados en los estatutos sociales del Fideicomitente, en cuyo caso se observarán las reglas de instalación y voto correspondientes.

Los socios del Fideicomitente siempre tendrán el derecho a participar en las Asambleas Generales de Socios, gozando de 1 voto por cada \$1.00 M.N., representado por sus respectivas partes sociales. Para ser admitidos a las Asambleas Generales de Socios, éstos deberán estar inscritos en el Libro Especial de Socios.

De conformidad con el artículo 82 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los socios podrán tomar resoluciones sin necesidad de celebrar Asambleas Generales de Socios. Para todos los efectos legales a que haya lugar, las resoluciones así adoptadas serán igualmente válidas a aquellas adoptadas en una Asamblea General de Socios, inclusive respecto de aquellos puntos que de conformidad con los estatutos sociales se establece específicamente que deberán resolverse en Asambleas de Socios.

Las Asambleas Generales de Socios deberán celebrarse en el domicilio social del Fideicomitente de conformidad con lo previsto en la convocatoria correspondiente, cuando sean convocadas por el Gerente o Consejo de Gerentes, según corresponda, o por el Secretario o Prosecretario del Fideicomitente, si los hubiere, el Vigilante del Fideicomitente o por cualquier socio del

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente.

No habrá necesidad de convocatoria cuando todos los socios del Fideicomitente estén presentes o representados en la Asamblea General de Socios correspondiente, ni cuando se trate de la continuación de una Asamblea General de Socios legalmente convocada y celebrada, en la inteligencia de que cuando dicha Asamblea haya sido interrumpida, el lugar, el día y la hora de su continuación hayan sido fijados.

De la Administración

La administración del Fideicomitente es confiada a 1 o más Gerentes Propietarios designados por la Asamblea General de Socios. En el caso de que se designen 2 o más Gerentes Propietarios, deberán actuar siempre colegiadamente, constituyendo el Consejo de Gerentes del Fideicomitente. Se podrá nombrar un número correspondiente de Gerentes Suplentes que sustituirán a los Gerentes Propietarios en caso de ausencia o incapacidad de los mismos. El Gerente o las personas que formen el Consejo de Gerentes, según corresponda, Propietarios o Suplentes, ocuparán sus cargos según lo resuelva la Asamblea General de Socios que los designe, podrán ser reelectos cuantas veces se estime conveniente y continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que su o sus sucesores, según corresponda, hayan sido designados y hayan tomado posesión de sus cargos.

El Consejo de Gerentes, en su caso, designará a un Presidente de entre sus miembros. La Asamblea General de Socios y/o el Gerente Único y/o el Consejo de Gerentes, según corresponda, podrán designar a un Secretario del Fideicomitente, el cual no podrá ser el Gerente Único o podrá no ser miembro del Consejo de Gerentes, según sea el caso. También se podrá nombrar un Prosecretario.

La Asamblea General de Socios, el Gerente Único, o el Consejo de Gerentes, según corresponda, podrán designar a uno o más funcionarios del Fideicomitente, a quienes se les conferirán los poderes y facultades que sean necesarios o convenientes dentro del ámbito de facultades y limitaciones que tenga el Gerente Único o el Consejo de Gerentes, según corresponda, en los términos de los estatutos sociales, para administrar al Fideicomitente en asuntos cotidianos. Los poderes que se les otorguen a dichos funcionarios estarán limitados a celebrar actos o tomar decisiones que no estén exclusivamente reservadas a la Asamblea General de Socios, al Gerente Único o al Consejo de Gerentes, según corresponda, o de conformidad con lo señalado en los estatutos sociales. Dichos funcionarios ocuparán sus cargos indefinidamente hasta que renuncien a sus cargos o sus poderes y facultades sean revocados por la Asamblea General de Socios o por el Consejo de Gerentes.

Duración

La duración del Fideicomitente es indefinida.

Audidores externos de la fideicomitente:

La Fideicomitente estableció como auditores externos de su operación al despacho contable PricewaterhouseCoopers, S.C, quien preparará y entregará en forma anual, a más tardar el 31 de marzo de cada año (o posteriormente si así lo acepta la Fideicomitente), su Informe de Auditores Independientes sobre los Estados Financieros de la Fideicomitente. No ha habido ningún cambio de auditor desde el inicio de operaciones de la Fideicomitente. Durante los últimos tres años los auditores externos de los estados financieros de la Fideicomitente han emitido una opinión no modificada.

El despacho contable PricewaterhouseCoopers, S.C., no brindó servicios adicionales por conceptos distintos a los de la auditoría durante el ejercicio que se presenta. El procedimiento para designar a los auditores externos se lleva a cabo de manera global por Prudential Financial Inc., el cual se renueva cada año, mediante la autorización de la carta propuesta elaborada por PricewaterhouseCoopers, S.C donde se describe el alcance de la revisión de las entidades corporativas de PGIM Real Estate en México, incluida la Fideicomitente en cuestión. El pago por los servicios descritos no estuvo a cargo de la fideicomitente.

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

La Fideicomitente es controlada por PLA Co-Investor, LLC, misma que detenta de manera indirecta el 99% (noventa y nueve por ciento) del capital social de la Fideicomitente como socio mayoritario y de control. En virtud de lo anterior, la Fideicomitente es una subsidiaria de PGIM Real Estate. No tenemos partes relacionadas diferentes a la operación con el Administrador. Las operaciones realizadas, si es el caso, se han realizado en condiciones de mercado.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

En los apartados subsecuentes, se presenta la información financiera más relevante del Fideicomiso.

En las siguientes secciones se describen los factores que afectan la comparabilidad de las cifras que se presentan en la tabla de información financiera:

- Balance y resultados del Fideicomiso
- Origen y aplicación de los recursos
- Movimientos en las cuentas para manejo de efectivo
- Índices y razones financieras
- Información financiera seleccionada de las sociedades respecto a las cuales el Fideicomiso invierta adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del Fideicomiso
- Informe de créditos relevantes del Fideicomiso
- Resultados de la operación del Fideicomiso

Balance y resultados del fideicomiso

Balance General

Al 31 de diciembre de 2025, cifras expresadas en Pesos.

Balance General

	20242025	2024	2023
Activos			
Activo no circulante			
Activos disponibles para la venta	-	-	380,500,000
Propiedades de inversión	2,378,296,829	2,561,718,777	1,894,943,895
Inversiones a través del método de participación	232,728,094	346,048,748	378,421,376
Impuestos por recuperar	34,196,275	-	-
Rentas diferidas por cobrar	19,630,057	25,385,826	23,410,611
Activo circulante			
Impuestos por recuperar	16,008,809	41,595,680	41,306,415

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Instrumentos financieros derivados	7,837,157	2,755,914	1,085,827
Otros activos	16,286,195	20,880,841	23,884,457
Pagos anticipados	5,093,156	1,823,276	1,944,826
Rentas diferidas por cobrar	3,448,733	2,628,894	1,442,360
Cuentas por cobrar	10,029,537	318,942	4,749,385
Efectivo restringido	25,163,132	27,534,931	21,279,324
Efectivo y equivalentes de efectivo	414,961,281	129,253,491	188,704,491

Total activos	3,163,679,255	3,159,945,320	2,961,672,967
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Activos netos atribuible a los inversionistas

Contribuciones	4,242,157,028	4,242,157,028	4,242,157,028
Distribuciones	(3,906,496,216)	(3,805,595,143)	(3,188,386,009)
Resultado acumulado	937,072,445	940,404,174	868,919,180
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(113,467,567)	20,508,960	(214,858,119)
Participación no controladora	115,826,823	137,110,984	124,563,422

Total activos netos	1,275,092,513	1,534,586,003	1,832,395,502
----------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Pasivos**Pasivo no circulante**

Préstamos por pagar	1,780,148,021	1,513,584,708	1,043,525,460
Depósitos de arrendatarios	15,607,880	17,384,152	12,966,058

Pasivo circulante

Cuentas por pagar	57,797,335	38,555,363	40,384,157
Comisión del Administrador por pagar	2,421,997	2,415,210	3,067,955
Préstamo por pagar	9,256,187	22,843,705	15,695,885
Otras cuentas por pagar	20,151,716	22,437,181	9,636,586
Instrumentos financieros derivados	-	4,524,998	-
Depósitos de arrendatarios	3,203,606	3,614,000	4,001,364

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	1,888,586,742	1,625,359,317	1,129,277,465
Total pasivos y activos netos	\$3,163,679,255	3,159,945,320	2,961,672,967

Estado de resultados

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

	2025	2024	2023
Ingresos por rentas	135,379,426	127,331,353	123,086,760
Otros ingresos operativos	19,672,367	18,908,076	28,200,609
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(22,100,302)	(24,717,247)	(13,935,281)
Gastos de administración	(32,321,053)	(27,740,292)	(33,848,659)
Comisión del Administrador	(28,517,061)	(32,242,705)	(36,059,328)
Ajuste por valor neto de realización	-	(2,565,383)	(2,809,479)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	-	(20,260,923)	(6,946,385)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	38,028,436	267,834,991	252,642,676
Pérdida realizada por venta de activo		(144,388,549)	-
Utilidad (pérdida) neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(430,825)	(754,056)	(6,945,781)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(4,524,406)	(5,238,249)	(4,709,378)
Utilidad cambiaria	2,068,204	5,129,303	33,405,184
Pérdida cambiaria	6,816,695	(13,959,077)	(25,678,820)
Ganancia (pérdida) de operación	114,071,481	147,337,242	306,402,118
Intereses sobre inversiones a corto plazo	23,265,560	17,286,067	13,810,791
Gasto por intereses	(136,476,556)	(100,631,410)	(73,869,318)
Gastos financieros-netos	(113,210,996)	(83,345,343)	(60,058,527)
Método de participación	(12,697,934)	42,469,930	108,939,531
Ganancia (pérdida) del periodo	(11,837,449)	106,461,829	355,283,122
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(146,732,697)	256,198,059	(168,241,914)
Incremento (disminución) en los activos netos atribuibles a los inversionistas	(158,570,146)	362,659,888	187,041,208

Origen y aplicación de recursos

Para mayor detalle favor de consultar la siguiente sección Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2025, cifras expresadas en Pesos.

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad (pérdida) del periodo	(11,837,449)	106,461,829	355,283,122
Ajustes:			
(Utilidad) pérdida realizada por venta de propiedades de inversión	-	144,388,549	-
(Utilidad) pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(38,028,436)	(267,834,991)	(252,642,676)
(Utilidad) pérdida neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	430,825	754,056	6,945,781
(Utilidad) pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4,524,406	5,238,249	4,709,378
Pérdida por deterioro de inventario	-	2,565,383	2,809,479
Intereses a cargo sobre préstamos	109,496,952	92,649,961	78,840,508
Amortizaciones	15,572,935	18,140,638	14,405,490
Intereses a favor sobre inversiones a corto plazo	(23,265,560)	(17,286,067)	(13,810,791)
Método de participación	12,697,934	(42,469,930)	(108,939,531)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada	(8,884,899)	(8,829,775)	(3,596,090)
(Aumento) disminución en:			
Otros activos	(145,180)	5,891,439	28,033,263
Impuestos por recuperar	(29,390,474)	(4,519,657)	9,124,339
Pagos anticipados	(14,453,192)	(17,664,438)	(15,157,680)
Cuentas por cobrar	(8,120,568)	6,984,169	(7,936,053)
Adquisición de inventario	-	(2,565,383)	(2,809,479)
Ingreso por disposición de inventario	-	203,800,000	-
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios	11,015	31,634	6,249,002

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuentas por pagar	16,585,219	(3,042,131)	(114,306,987)
Comisión del Administrador por pagar	6,787	(652,745)	8,300
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	25,200,315	222,040,790	(12,790,625)
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Inversión a través del método de participación	79,234,426	142,258,896	17,489,962
Desarrollo en propiedades de inversión	(73,988,396)	(8,236,326)	(59,079,883)
Costo por disposición de activos disponibles para la venta	-	(5,910,200)	-
Intereses a favor recibidos sobre inversiones a corto plazo	23,265,560	17,286,067	13,810,791
Efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	28,511,590	145,398,437	(27,779,130)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento			
Efectivo recibido por préstamo	1,990,865,907	1,260,659,690	286,818,166
Pagos de principal de la deuda	(1,550,854,741)	(1,050,201,532)	(4,146,371)
Intereses pagados por préstamos por pagar	(88,137,964)	(64,320,249)	(82,850,825)
Adquisición de instrumentos financieros derivados	(12,393,697)	(4,249,829)	(9,546,775)
Efectivo restringido	754,974	(10,379,927)	(11,585,861)
Aportaciones - Participación no controladora	-	299,011	5,645,135
Distribuciones de efectivo - Participación controladora	(100,000,000)	(617,000,000)	(70,000,000)
Distribuciones de Impuestos - Participación no controladora	-	(5,512,373)	-
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento	240,234,479	(490,705,209)	114,333,469
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	293,946,384	(123,265,982)	73,763,714
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	129,253,491	188,704,491	108,402,507
Efecto cambiario no realizado sobre el efectivo	(8,238,594)	63,814,982	6,538,270
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	414,961,281	129,253,491	188,704,491

Para mayor detalle sobre las variaciones de los periodos descritos en las tablas anteriores, favor de referirse a la sección Resultados de la operación del Fideicomiso.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

A continuación, se incluyen las principales variaciones en el Efectivo y equivalentes en los ejercicios 2025, 2024, 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018.

Efectivo y equivalentes

2025 – 2024

(+) Préstamos recibidos \$1,990.8 millones
 (+) Ingreso por disposición de activos disponibles para la venta \$-
 (+) Ingresos por intereses ganados en inversiones a corto plazo \$23.2 millones
 (-) Distribuciones a participación controladora por \$100 millones
 (-) Desarrollo de propiedades de inversión por \$73.9 millones
 (-) Pagos de principal e intereses de la deuda por \$1,050.8 millones
 (+) Inversión a través de método de participación por \$79.2 millones
 Para más información, referirse a los estados consolidados de flujos de efectivo

Efectivo y equivalentes

2024 – 2023

(+) Préstamos recibidos \$1,260.7 millones
 (+) Ingreso por disposición de activos disponibles para la venta \$203.8 millones
 (+) Ingresos por intereses ganados en inversiones a corto plazo \$17.3 millones
 (-) Distribuciones a participación controladora por \$617 millones
 (-) Desarrollo de propiedades de inversión por \$8.2 millones
 (-) Pagos de principal e intereses de la deuda por \$1,050.2 millones
 (+) Inversión a través de método de participación por \$142.3 millones
 Para más información, referirse a los estados consolidados de flujos de efectivo

Para más información, referirse a los estados consolidados de flujos de efectivo

2023 – 2022

(+) Préstamos recibidos \$286.8 millones
 (+) Aportaciones participación controladora y no controladora por \$5.6 millones
 (+) Recuperación de impuestos \$9.1 millones
 (+) Ingresos por intereses ganados en inversiones a corto plazo \$13.8 millones
 (-) Distribuciones a participación controladora y no controladora por \$70 millones
 (-) Desarrollo de propiedades de inversión por \$59.1 millones
 (-) Pagos de principal e intereses de la deuda por \$87 millones

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(-) Inversión a través de método de participación por \$108.9 millones
 (-) Adquisición de instrumentos financieros derivados \$9.5 millones
 (-) Disminución por neto de pagos a proveedores \$114.3 millones
 Para más información, referirse a los estados consolidados de flujos de efectivo

2022 – 2021

La variación de \$536.3 millones corresponde principalmente a:

(+) Préstamos recibidos \$655.4 millones
 (+) Ingreso por disposición de propiedades de inversión \$137.6 millones
 (+) Aportaciones participación controladora y no controladora por \$10.9 millones
 (+) Recuperación de impuestos \$10.4
 (+) Ingresos por intereses ganados en inversiones a corto plazo \$2.8 millones
 (-) Distribuciones a participación controladora y no controladora por \$510 millones
 (-) Desarrollo de propiedades de inversión por \$337.3 millones
 (-) Pagos de principal e intereses de la deuda por \$243.5 millones
 (-) Inversión a través de método de participación por \$40.0 millones
 (-) Adquisición de instrumentos financieros derivados \$9.8 millones
 (-) Disminución por neto de pagos a proveedores \$125.4
 (-) Otros por \$87.4 millones, principalmente neto de gastos de emisión por llamados de capital, efecto cambiario, incremento de cartera entre otros.
 Para más información, referirse a los estados consolidados de flujos de efectivo

2021 – 2020

La variación de \$228.5 millones corresponde principalmente a:

(+) Aportaciones participación controladora y no controladora por \$592.7 millones
 (-) Desarrollo de propiedades de inversión por \$603.6 millones
 (+) Inversión a través de método de participación por \$372.7 millones
 (+) Ingreso por disposición de propiedades de inversión \$2,032.9 millones
 (+) Ingreso por venta de inventarios \$96 millones
 (-) Distribuciones a participación controladora y no controladora por \$2,594.3
 (+) Préstamos recibidos \$292 millones
 (-) Pagos de principal e intereses de la deuda por \$8.7 millones
 (+) Ingresos por intereses ganados en inversiones a corto plazo \$10.6 millones
 (+) Recuperación de impuestos \$34.1
 (+) Otros por \$3.2 millones, principalmente neto de pagos a proveedores, gastos de emisión por llamados de capital, efecto cambiario, recuperación de cartera entre otros.

2020 – 2019

La variación de \$(7.1) millones corresponde principalmente a:

(+) Aportaciones participación controladora y no controladora por \$1,267.2 millones
 (-) Desarrollo de propiedades de inversión por \$787.8 millones
 (-) Inversión a través de método de participación por \$444.1 millones
 (-) Desarrollo de inventarios \$34.5 millones
 (-) Pagos de principal e intereses de la deuda por \$11.6 millones
 (+) Otros por \$3.6 millones, principalmente neto de pagos a proveedores, gastos de emisión por llamados de capital, efecto cambiario, entre otros.

2019 – 2018

La variación de \$138.6 millones corresponde principalmente a:

- (+) Aportaciones participación controladora y no controladora por \$1,268.6 millones
- (-) Desarrollo de propiedades de inversión por \$1,012.5 millones
- (-) Adquisición de inventarios \$39.4 millones
- (-) Pagos de intereses de la deuda por \$11.7 millones
- (-) Otros por \$66.5 millones, principalmente neto de pagos a proveedores, gastos de emisión por llamados de capital, efecto cambiario, intereses cobrados y pagados, entre otros.

Índices y razones financieras

Índices y razones financieras

Al 31 de diciembre de 2025, cifras expresadas en Pesos.

Retornos sobre capital

Retorno sobre capital de inversionistas (ROE)	- 0.93%	La utilidad del periodo generó un retorno del -0.93% sobre los activos netos.
Retorno sobre activos (ROA)	- 0.37%	La utilidad del periodo generó un retorno del -0.37% sobre los activos.

Razones de apalancamiento

Relación de activos totales vs activos netos	2.5	Los activos totales representan 2.5 veces los activos netos.
Relación de deuda total vs activos totales	56.6%	La deuda total es equivalente al 56.6% de los activos totales.
Relación de deuda vs Propiedades de Inversión e Inversiones a través de Método de Participación	68.2%	La deuda circulante es equivalente al 68.2% de la suma del valor de las propiedades de inversión e inversiones a través de método de participación.

Razones de liquidez

Prueba de liquidez	5.4	Los activos circulantes sirven para cubrir 5.4 veces las obligaciones a corto plazo.
--------------------	-----	--

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ratio de efectivo y pasivos circulantes 4.7 Los fondos en efectivo cubren 4.7 veces las obligaciones a corto plazo.

Métricas operativas (Plataforma Industrial)

Ingresos operativos netos (ION)	\$129.2 millones de Pesos
Margen ION	89.3%
Fondos de la operación (FFO)	\$(34.5) millones de Pesos
Margen FFO	(23.9)%
Fondos ajustados de la operación (AFFO)	\$(37.9) millones de Pesos
Margen AFFO	(26.2)%

Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.
Se han tenido en cuenta los activos netos, incluidas las participaciones no controladoras.

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

Los principales receptores de las Inversiones y Gastos de Inversión serán en principio fideicomisos (“Vehículos de Inversión”), ya sea de nueva creación o preexistentes, constituidos por medio de contratos de fideicomiso con fiduciarias en México conforme a las leyes mexicanas. Los Vehículos de Inversión invertirán en los proyectos y serán los propietarios de los mismos. A continuación, el detalle de las Propiedades de Inversión que se encuentran en los denominados Vehículos de Inversión que forman parte del Fideicomiso Emisor:

Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Inversiones	Fideicomiso	Costo	FMV	Variación
Propiedades de Inversión				
Android	F/3443	275,599,366	326,814,273	18%
Independencia	F/3074	299,479,117	427,607,460	42%
Cuautitlán	F/3074	1,068,379,548	1,623,875,096	51%
Método de participación				
Nevada	F/4742	1,021,781,558	1,374,452.550	34%
Total		\$2,665,239,589	\$3,752,749,379	40%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costo histórico de los proyectos, puede presentar diferencias con las cifras reportadas en el Balance General principalmente por tipo de cambio y valuaciones anuales de los activos. Incluyen la participación de capital del socio y deuda, en su caso. Nota: La suma de las cifras puede variar debido a redondeo.

El aumento en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente al incremento del valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta, debido a un mayor resultado de las mismas.

El 27 de octubre de 2020, el Fideicomiso, a través de su subsidiaria Fideicomiso Maestro de Administración F/0218, ejecutó un convenio de negocio conjunto con Parques American Industries, S.A. de C.V. y con Controladora Idea, S.A. de C.V. (conjuntamente "American Industries") para adquirir, desarrollar, construir, operar, administrar y mantener propiedades comerciales en México a través del Fideicomiso de Administración F/4742, en el cual el Fideicomiso mantiene una participación y el cual no consolida.

La participación que el Fideicomiso tiene en el Fideicomiso de Administración F/4742 es calculada con base en las prelación de distribución establecidas en el contrato entre el Fideicomiso y American Industries, dichas participaciones pueden variar de tiempo en tiempo en función del desempeño del negocio en conjunto. Las variaciones en participación son registradas en el renglón "Participaciones en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación" en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023 el Fideicomiso tiene el 36%, 38% y 41% respectivamente de participación en el en el Fideicomiso de Administración F/4742 firmado con American Industries.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros del Fideicomiso de Administración F/4742 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

31 de diciembre de			
	2025	2024	2023
Saldo inicial	346,048,748	378,421,376	335,773,873
Distribuciones netas del negocio conjunto	(79,234,426)	(142,258,896)	(17,489,962)
Participación en resultados de las inversiones	(9,212,262)	50,367,289	142,929,427
Cambios participación	8,415,448	(7,897,359)	(33,989,896)
Conversión de divisas	(33,289,414)	(67,416,338)	(48,802,066)
Al final del periodo	\$232,728,094	\$346,048,748	\$378,421,376

A continuación, se presenta información financiera resumida del negocio conjunto:

Fideicomiso F/4742			
31 de diciembre de			
	2025	2024	2023
Activos			
Efectivo	94,158,099	81,479,296	78,704,587
Cuentas por cobrar	2,148,711	3,577,777	3,009,493
Otros activos	30,138,555	28,810,064	36,707,936

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total activo – circulante	126,445,365	113,867,137	118,422,016
Propiedades de Inversión	2,263,983,867	2,581,978,737	2,071,480,970
Total activos – no circulante	2,263,983,867	\$2,581,978,737	\$2,071,480,970
	\$2,390,429,232	2,695,845,874	2,189,902,986

Fideicomiso F/4742				
31 de diciembre de				
	2025	2024		2023
Pasivos				
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 36,750,745	19,985,754	\$	11,638,540
Rentas anticipadas				
Préstamos por pagar	8,774,047	26,038,833		5,551,525
Total de pasivos – circulante	\$ 45,524,792	46,024,587	\$	17,190,065
Depósitos de arrendatarios	12,670,597	14,199,701		11,653,643
Préstamos por pagar	1,687,425,079	1,725,289,632		1,236,895,832
Total de pasivos – no circulante	1,700,095,676	1,739,489,333		1,248,549,475
Total de pasivos	1,745,620,468	1,785,513,920		1,265,739,540
Activos netos	\$ \$644,808,764	910,331,954	\$	924,163,446
Participación de Fideicomiso (%)	36%	38%		41%
Participación del Fideicomiso (\$) (a)	232,728,094	346,048,748		378,421,376
Costos transaccionales de adquisición (b)	-	-		-
Inversiones a través del método de participación (a) + (b)	\$232,728,094	\$346,048,748		\$378,421,376

Variaciones 2025 vs 2024

Efectivo: Corresponde a la disposición de efectivo del crédito mayor al monto pagado por intereses.

Cuentas por cobrar: la disminución se debe a terminación de contrato de SWAP derivado del crédito por refinanciamiento.

Rentas anticipadas: Incremento por renta anticipada Leoni y Dart. Otros activos: La mayor variación principal se debe a las aplicaciones de saldo a favor de IVA contra el IVA a pagar de todo 2025.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Propiedades de inversión: La variación principal se debe a la valuación de las propiedades de 2025

Proveedores y otras cuentas por pagar: El aumento se debe a que en 2025 se provisionó el predial a pagar correspondiente a 2026.

Préstamos por pagar: La variación principal deriva de los cambios en los períodos de pago de cada rango de intereses.

Depósitos de arrendatarios: Disminución derivado de depósitos en garantía de diversos clientes, siendo los más representativos de Safran e International.

Préstamos por pagar: Disminución del pasivo debido al pago de principal

Fideicomiso F/4742					
31 de diciembre de					
	2025		2024		2023
Ingresos:	\$	165,262,144	\$	154,623,193	\$ 134,692,676
Ingresos por arrendamientos		9,493,447		9,307,797	6,243,695
Otros ingresos		174,755,591		163,930,990	140,936,371
Gastos:					
Gastos operativos		20,077,361		17,844,257	13,277,544
Honorarios y gastos diversos		144,806,156		131,927,409	93,148,049
Total de gastos		164,883,517		149,771,666	106,425,593
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		(26,749,784)	86,575,254	251,348,076	
Total (pérdida) utilidad de operación		(16,877,710)	100,734,578		285,858,854
Participación de Fideicomiso (%)		50%	50%		50%
Subtotal Participación del Fideicomiso (\$)		(8,438,855)	50,367,289		142,929,427
Cambios en participación en inversiones contabilizadas a través del método de participación		(4,259,079)	(7,897,358)		(33,989,896)
Participación del Fideicomiso (\$)	\$	(12,697,934)	\$	42,469,930	\$ 108,939,531
Participación de Fideicomiso negocio conjunto (%)		36%	38%		41%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ingresos por arrendamiento: El aumento se debe a actualizaciones de renta por aniversarios de los clientes.

Otros ingresos: Incremento en facturación de seguros y predial reembolsable, así como la facturación de intereses moratorios.

Gastos operativos: El incremento se debe principalmente a que durante 2025 el predial incrementó por expansión de Cuautitlán.

Honorarios y gastos diversos: Aumento de servicios legales, así como intereses, CAP y retenciones de ISR por pagos al extranjero derivado a la renovación del crédito.

Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión: Corresponde al registro de las valuaciones de las propiedades del ejercicio.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Créditos activos

El 10 de marzo de 2025, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$4 millones de dólares, (\$81,110,800 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA por \$1,532,064,644 (\$78.7 millones de dólares). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$1,909,755,107 (\$99.1 millones de dólares).

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

En el transcurso del ejercicio 2025, los eventos más relevantes de los activos del Fondo fueron las que se mencionan a continuación:

El 10 de marzo de 2025, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$4 millones de dólares, (\$81,110,800 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA por \$1,532,064,644 (\$78.7 millones de dólares). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$1,909,755,107 (\$99.1 millones de dólares).

El 24 de julio de 2025, la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles aprobó la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación del Fiduciario Sustituto.

El 15 de agosto de 2025, se firmó la renovación del contrato de arrendamiento del inquilino Android para un plazo de 6 años adicionales.

El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común celebraron el convenio modificatorio y de sustitución fiduciaria por el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple fue sustituido de sus funciones de fiduciario por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), siendo establecida la nueva denominación del fideicomiso como Fideicomiso Emisor F/6264 ("el Fideicomiso").

El 30 de octubre de 2025, se ejecutó la décima segunda Distribución a los Tenedores por \$100 millones de Pesos.

Eventos subsecuentes

El 18 de febrero de 2026, se ejecutó la décima tercera Distribución a los Tenedores por \$110 millones de Pesos.

El 17 de abril de 2026 mediante aviso presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") en lo relacionado con lo previsto en la Circular Única de Emisoras y en las normas IFRS S1 e IFRS S2, la emisora informa que optó por acogerse a los alivios transitorios aplicables al primer ejercicio de implementación. En consecuencia, durante el ejercicio 2025 no se presenta información comparativa en materia de sostenibilidad y la revelación se enfoca en riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático, conforme a la norma IFRS S2. Asimismo, la emisora determinó presentar el informe anual de sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2025 de forma independiente de los estados financieros, el cual será publicado a más tardar a la fecha de envío de la información financiera correspondiente al segundo trimestre de 2026, que será en el mes de julio, y no estará sujeto a aseguramiento por auditor externo, conforme a las disposiciones aplicables.

Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Activos inmobiliarios	2025	2024	2023	2022	2021
Inventario	-	-	380,500,000	380,500,000	391,900,000
Propiedades de inversión	2,378,296,829	2,561,718,777	1,894,943,895	1,818,305,569	1,404,711,565
Inversiones a través del método de participación	232,728,094	346,048,748	378,421,376	335,773,873	201,313,515
Total activos inmobiliarios	2,611,024,923	2,907,767,525	2,653,865,271	2,534,579,442	1,997,925,080

PGIM - Fund Accounting, real estate.

Variación 2024 vs 2025

La variación en el total de las Propiedades de inversión se debe principalmente a la fase de desarrollo por mejoras en Cuautitlan durante 2025 generando una disminución en la utilidad, menos el efecto de conversión. La variación en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente a la disminución del resultado por las mejoras disminuyendo el valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta.

Variación 2023 vs 2024

Durante el ejercicio del 2024, se efectuó la venta del inventario que se tenía disponible para la venta. La variación positiva en el total de las Propiedades de inversión se debe a la apreciación de varios de los activos industriales. El aumento en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente al incremento del valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta, debido a un mayor resultado de las mismas.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Variación 2022 vs 2023

La variación positiva en el total de las Propiedades de inversión se debe a la apreciación de varios de los activos industriales, algunos de los cuales finalizaron construcción en 2023. El aumento en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente al incremento del valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta, debido a un mayor resultado de las mismas.

Variación 2021 vs 2022

La variación positiva en el total de las Propiedades de inversión se debe a la apreciación de varios de los activos industriales, algunos de los cuales finalizaron construcción en 2022. El aumento en las Inversiones a través del método de participación se debe principalmente al incremento del valor en libros de las inversiones que reportan dentro de esa cuenta, debido a un mayor resultado de las mismas.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Estado de Resultados

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos

	2025	2024	2023
Ingresos por rentas	135,379,426	127,331,353	123,086,760
Otros ingresos operativos	19,672,367	18,908,076	28,200,609
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(22,100,302)	(24,717,247)	(13,935,281)
Gastos de administración	(32,321,053)	(27,740,292)	(33,848,659)
Comisión del Administrador	(28,517,061)	(32,242,705)	(36,059,328)
Ajuste por valor neto de realización	-	(2,565,383)	(2,809,479)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	-	(20,260,923)	(6,946,385)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	38,028,436	267,834,991	252,642,676
Pérdida realizada por venta de activo		(144,388,549)	-
Utilidad (pérdida) neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(430,825)	(754,056)	(6,945,781)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(4,524,406)	(5,238,249)	(4,709,378)
Utilidad cambiaria	2,068,204	5,129,303	33,405,184
Pérdida cambiaria	6,816,695	(13,959,077)	(25,678,820)
Ganancia (pérdida) de operación	114,071,481	147,337,242	306,402,118
Intereses sobre inversiones a corto plazo	23,265,560	17,286,067	13,810,791
Gasto por intereses	(136,476,556)	(100,631,410)	(73,869,318)
Gastos financieros-netos	(113,210,996)	(83,345,343)	(60,058,527)
Método de participación	(12,697,934)	42,469,930	108,939,531
Ganancia (pérdida) del periodo	(11,837,449)	106,461,829	355,283,122
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de	(146,732,697)	256,198,059	(168,241,914)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

 reporte

Incremento (disminución) en los activos netos atribuibles a los inversionistas	(158,570,146)	362,659,888	187,041,208
---	----------------------	--------------------	--------------------

Ingresos por rentas**2025-2024**

Los ingresos del Fideicomiso derivan principalmente de los contratos de arrendamiento entre el Fideicomiso y sus inquilinos, por el transcurso normal de la operación.

2024-2023

Los ingresos del Fideicomiso derivan principalmente de los contratos de arrendamiento entre el Fideicomiso y sus inquilinos, por el transcurso normal de la operación.

2023-2022

Los ingresos del Fideicomiso derivan principalmente de los contratos de arrendamiento entre el Fideicomiso y sus inquilinos.

Durante el 2023 se firmaron nuevos inquilinos en aquellas Naves que fueron estabilizadas este año como fue Cuautitlán I y II.

2022-2021

Los ingresos del Fideicomiso derivan principalmente de los contratos de arrendamiento entre el Fideicomiso y sus inquilinos. Durante 2022, los ingresos se mantuvieron estables en comparación al año anterior.

2021-2020

Los ingresos del Fideicomiso derivan principalmente de los contratos de arrendamiento entre el Fideicomiso y sus inquilinos.

Durante 2021, se firmaron contratos de renta con 3 inquilinos adicionales, esto se debe principalmente a la finalización de ciertos proyectos, mismos que fueron rentables a partir de 2021. Este incremento en inquilinos, en adición a los inquilinos que se tenían hasta 2020, generaron ingresos por rentas por MX\$ 75.9 millones.

2020 - 2019

Los ingresos del Fideicomiso derivan principalmente de los contratos de arrendamiento entre el Fideicomiso y sus inquilinos.

Durante 2020, se firmaron contratos de renta con 3 inquilinos adicionales en comparación a dos inquilinos que se tuvieron durante 2019. Esto se debe principalmente a la finalización de ciertos proyectos, mismos que fueron rentables a partir de 2020. Este incremento en inquilinos, en adición a los dos inquilinos que se tenían hasta 2019, generaron ingresos por rentas por MX\$ 46.5 millones.

Durante 2019 el fideicomiso generó rentas con dos inquilinos, lo cual representó un ingreso de MX\$ 22.3 millones de ingresos por rentas.

Otros ingresos operativos**2025**

Los otros ingresos operativos corresponden principalmente a los contratos entre el Fideicomiso y sus inquilinos por conceptos distintos a arrendamientos, tales como reembolsos de mejoras y gastos operativos.

2024

La disminución de esta cuenta corresponde principalmente a los ingresos reembolsables de la negociación de la venta de Coyoacán y las actualizaciones por devoluciones de IVA que se tuvieron en el ejercicio anterior.

2023

Los otros ingresos operativos corresponden principalmente a los contratos entre el Fideicomiso y sus inquilinos por conceptos distintos a arrendamientos, tales como reembolsos de mejoras y gastos operativos. El decremento de este año corresponde principalmente a que en este ejercicio anterior se tuvo una recuperación de IVA que generó que se tuviera ingreso por actualización de este impuesto mencionadas en el siguiente párrafo.

2022

Los otros ingresos operativos corresponden principalmente a los contratos entre el Fideicomiso y sus inquilinos por conceptos distintos a arrendamientos, tales como reembolsos de mejoras y gastos operativos y mantenimientos que representaron un aumento de \$11.5 millones durante el año.

En adición, el Fideicomiso puede recibir ingresos relacionados a recargos y actualizaciones de las devoluciones de IVA, mismas que durante 2022 representan \$7.2 millones debido al incremento en devoluciones recibidas durante el año.

Para mayor detalle de estos ingresos, referirse a notas a los estados financieros consolidados.

2021

Los otros ingresos operativos corresponden principalmente a los contratos entre el Fideicomiso y sus inquilinos por conceptos distintos a arrendamientos, tales como reembolsos de mejoras y gastos operativos y mantenimientos. En línea con lo indicado en el rubro de ingresos por rentas, este rubro tuvo un incremento derivado principalmente de los nuevos contratos firmados con 3 nuevos inquilinos durante 2021.

2020 - 2019

Los otros ingresos operativos corresponden principalmente a los contratos entre el Fideicomiso y sus inquilinos por conceptos distintos a arrendamientos, tales como reembolsos de mejoras y gastos operativos y mantenimientos. En línea con lo indicado en el rubro de ingresos por rentas, este rubro tuvo un incremento derivado principalmente de los nuevos contratos firmados con 3 nuevos inquilinos durante 2020.

Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión**2025**

Comprenden erogaciones relacionadas con reparaciones, mantenimiento, seguridad, agua, gastos de impuestos y seguros, entre otros. Estos gastos ascendieron a \$22.1 millones y \$24.7 millones durante 2025 y 2024, Para mayor detalle de estos gastos, referirse a notas a los estados financieros consolidados.

2024

Comprenden erogaciones relacionadas con reparaciones, mantenimiento, seguridad, agua, gastos de impuestos y seguros, entre otros. Estos gastos ascendieron a \$24.7 millones y \$13.9 millones durante 2024 y 2023, el incremento principal fue por las reparaciones y mantenimientos realizados a alguna de las naves.

Para mayor detalle de estos gastos, referirse a notas a los estados financieros consolidados.

2023

Comprenden erogaciones relacionadas con reparaciones, mantenimiento, seguridad, agua, gastos de impuestos y seguros, entre otros. Estos gastos ascendieron a \$13.9 millones y \$10.4 millones durante 2023 y 2022, variación que se considera estable en comparación con el año anterior.

Para mayor detalle de estos gastos, referirse a notas a los estados financieros consolidados.

2022

Comprenden erogaciones relacionadas con reparaciones, mantenimiento, seguridad, agua, gastos de impuestos y seguros, entre otros. Estos gastos ascendieron a \$10.4 millones y \$11.9 millones durante 2021 y 2020, variación que se considera estable en comparación con el año anterior.

Para mayor detalle de estos gastos, referirse a notas a los estados financieros consolidados.

2021

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comprenden erogaciones relacionadas con reparaciones, mantenimiento, seguridad, agua, gastos de impuestos y seguros, entre otros. Estos gastos ascendieron a MX\$ 11.9 millones y MX\$ 11.6 millones durante 2021 y 2020, generándose la variación principalmente por el incremento de propiedades de inversión que concluyeron su fase de construcción y/o desarrollo durante el ejercicio.

2020 - 2019

Comprenden erogaciones relacionadas con reparaciones, mantenimiento, seguridad, agua, gastos de impuestos y seguros, entre otros. Estos gastos ascendieron a MX\$11.6 millones y MX\$ 3.1 millones durante 2020 y 2019, generándose la variación principalmente por el incremento de propiedades de inversión que concluyeron su fase de construcción y/o desarrollo durante el ejercicio.

Gastos administrativos**2025 - 2024**

Al cierre de 2025 y 2024, estos gastos ascendieron a \$32.3 millones y \$27.7 millones, respectivamente. Los gastos principales del fideicomiso en los ejercicios indicados corresponden a honorarios administrativos, honorarios legales, honorarios fiduciarios, gastos de mantenimiento de los certificados, así como a la reserva de IVA no recuperable por inversiones destinadas a productos residenciales, misma que para 2024 ya no se tiene por la venta de su propiedad residencial, lo cual genera la disminución de esta cuenta.

Para mayor referencia, favor de dirigirse a las notas a los estados financieros.

2024 - 2023

Al cierre de 2024 y 2023, estos gastos ascendieron a \$27.7 millones y \$33.8 millones, respectivamente. Los gastos principales del fideicomiso en los ejercicios indicados corresponden a honorarios administrativos, honorarios legales, honorarios fiduciarios, gastos de mantenimiento de los certificados, así como a la reserva de IVA no recuperable por inversiones destinadas a productos residenciales, misma que para 2024 ya no se tiene por la venta de su propiedad residencial, lo cual genera la disminución de esta cuenta.

Para mayor referencia, favor de dirigirse a las notas a los estados financieros.

2023 - 2022

Al cierre de 2023 y 2022, estos gastos ascendieron a \$33.8 millones y \$18.4 millones, respectivamente. Los gastos principales del fideicomiso en los ejercicios indicados corresponden a honorarios administrativos, honorarios legales, honorarios fiduciarios, gastos de mantenimiento de los certificados, así como a la reserva de IVA no recuperable por inversiones destinadas a productos residenciales.

El incremento en esta cuenta corresponde principalmente a la cancelación de la reserva de IVA no recuperable por \$6.6 millones, principalmente.

Para mayor referencia, favor de dirigirse a las notas a los estados financieros.

2022 - 2021

Al cierre de 2022 y 2021, estos gastos ascendieron a \$18.4 millones y \$38.0 millones, respectivamente. Los gastos principales del fideicomiso en los ejercicios indicados corresponden a honorarios administrativos, honorarios legales, honorarios fiduciarios, gastos de mantenimiento de los certificados, así como a la reserva de IVA no recuperable por inversiones destinadas a productos residenciales.

La disminución de \$19.6 millones está relacionada con la disminución a la reserva de IVA por \$11.5 millones, relacionada con las devoluciones recibidas durante 2022, así como disminuciones en gastos diversos en proporción a la actividad del fondo derivado de las ventas ocurridas hacia finales de 2021 y durante 2022.

2021 - 2020

Al cierre de 2020 y 2019, estos gastos ascendieron a \$38.0 millones y \$10.5 millones, respectivamente. Los gastos principales del fideicomiso en los ejercicios indicados corresponden a honorarios administrativos, honorarios legales, honorarios fiduciarios, gastos de mantenimiento de los certificados, así como a la reserva de IVA no recuperable por inversiones destinadas a productos residenciales.

2020 - 2019

Al cierre de 2020, 2019 y 2018, estos gastos ascendieron a MX\$10.6 millones y MX\$ 25.0 millones y \$26.6 millones, respectivamente. Los gastos principales del fideicomiso en los 3 ejercicios indicados corresponden a honorarios administrativos, honorarios legales, honorarios fiduciarios, gastos de mantenimiento de los certificados, así como a la reserva de IVA no recuperable por inversiones destinadas a productos residenciales.

La disminución entre 2020 y 2019 se debe principalmente a que durante 2020 se registró una reversa a la reserva de IVA por MX\$ 10.8 millones debido a que la administración estimaba que aproximadamente 40% de las inversiones del Fideicomiso estarían destinadas a productos residenciales para venta o renta y por tal motivo el Fideicomiso había establecido una reserva por IVA pagado no recuperable originado por los gastos incurridos por el Fideicomiso relacionados con el 40% de los negocios o proyectos del Fideicomiso que estarían exentos de IVA. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, la administración revisó la estrategia de inversión del Fideicomiso y la nueva estimativa de inversiones en productos residenciales para venta o renta se ha reducido a un 10%.

Ajuste por valor neto de realización**2024**

La transacción corresponde al ajuste de \$(2.5) millones correspondiente al deterioro correspondiente al inventario a 2024. Para mayor detalle, referirse a los estados financieros consolidados y sus notas relativas.

2023

La transacción corresponde al ajuste de \$(2.8) millones correspondiente al deterioro correspondiente al inventario a 2023. Para mayor detalle, referirse a los estados financieros consolidados y sus notas relativas.

2022

La transacción corresponde al ajuste de \$(13.2) millones correspondiente al deterioro correspondiente al inventario a 2022. Para mayor detalle, referirse a los estados financieros consolidados y sus notas relativas.

2021

La transacción corresponde al ajuste de MX\$ (195) millones correspondiente al deterioro correspondiente al inventario a 2021 correspondiente a las propiedades residenciales que se vendieron el 6 de octubre de 2021.

Utilidad (pérdida) por venta de propiedades de inversión**2024**

La pérdida de MX\$ (144.3) millones corresponde a la venta la propiedad de residencial en junio de 2024.

2021

La utilidad de MX\$ 61.8 millones corresponde a la venta de 3 edificios y 1 propiedad industriales realizada el 4 de agosto de 2021.

Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión**2024-2023**

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable. Los cambios en valor

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada en el estado consolidado de resultado integral, reflejando durante 2024 una utilidad de \$267.8 millones y durante 2023 una utilidad de \$252.6 millones.

2023-2022

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable. Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada en el estado consolidado de resultado integral, reflejando durante 2023 una utilidad de \$252.6 millones y durante 2022 una utilidad de \$311.7 millones.

2022-2021

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable. Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada en el estado consolidado de resultado integral, reflejando durante 2022 una utilidad de \$311.7 millones y durante 2021 una utilidad de \$22.4 millones.

2021-2020

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable. Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada en el estado consolidado de resultado integral, reflejando durante 2021 una utilidad de MX\$ 22.4 millones y durante 2020 una utilidad de MX\$ 473.8 millones.

2019 - 2020

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable. Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada en el estado consolidado de resultado integral, reflejando durante 2020 una utilidad de MX\$ 473.8 millones y durante 2019 una pérdida de MX\$ 6.0 millones.

Utilidad y pérdida cambiaria**2025-2024**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales. Los resultados netos por estos conceptos fueron utilidad de \$8.8 y 8.8 millones, en 2025 y 2024, respectivamente.

2024-2023

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales. Los resultados netos por estos conceptos fueron utilidad de \$8.8 y 7.7 millones, en 2024 y 2023, respectivamente.

2023-2022

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales. Los resultados netos por estos conceptos fueron utilidad de \$7.7 y 6.3 millones, en 2023 y 2022, respectivamente.

2022-2021

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales. Los resultados netos por estos conceptos fueron utilidad de \$6.3 y 20 millones, en 2022 y 2021, respectivamente.

2021-2020

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales. Los resultados netos por estos conceptos fueron en 2021 utilidad de MX\$ 20 millones y en 2020 en pérdidas de MX\$ 0.5 millones.

2020-2019

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales. Los resultados netos durante 2020, 2019 y 2018 por estos conceptos fueron pérdidas de MX\$ 0.5 millones, MX\$ 7.4 millones y MX\$ 8.3 millones, respectivamente.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

El incremento en los activos netos está relacionado principalmente a lo siguiente:

- Durante el ejercicio, el Fideicomiso no recibió aportaciones por llamadas de capital
- Durante el ejercicio, el Fideicomiso tuvo distribución de dividendos.

A continuación una explicación detallada de las principales variaciones en las cuentas más relevantes en los ejercicios 2024, 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019.

Propiedades de inversión**2025 - 2024**

La disminución por \$(183) millones se debe principalmente a:

- Durante 2025, el fideicomiso incurrió en costos de desarrollo por \$73.9 millones
- Durante 2025, el fideicomiso realizó avalúos de diversas propiedades, generando un efecto neto de \$38 millones.
- Efecto de conversión de las propiedades de inversión por un neto de \$(295) millones.

2024-2023

El incremento de \$666 millones se debe principalmente a:

- Durante 2024, el fideicomiso incurrió en costos de desarrollo por \$8,2 millones
- Durante 2024, el fideicomiso realizó avalúos de diversas propiedades, generando un efecto neto de \$267.8 millones.
- Efecto de conversión de las propiedades de inversión por un neto de \$390 millones.

2023-2022

El incremento de \$76.6 millones se debe principalmente a:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Durante 2023, el fideicomiso incurrió en costos de desarrollo por \$59 millones
- Durante 2023, el fideicomiso realizó avalúos de diversas propiedades, generando un efecto neto de \$252.6 millones.
- Efecto de conversión de las propiedades de inversión por un neto de \$(235) millones.

2022 - 2021

El incremento de \$413.6 millones se debe principalmente a:

- Durante 2022, el fideicomiso incurrió en costos de desarrollo por \$337.3 millones
- Durante 2022, el fideicomiso llevó a cabo baja por venta de propiedades de inversión por \$(159.1) millones.
- Durante 2022, el fideicomiso realizó avalúos de diversas propiedades, generando un efecto neto de \$335.5 millones.
- Efecto de conversión de las propiedades de inversión por un neto de \$(100) millones.

2021 - 2020

La disminución de MX\$ (1,183.7) millones se debe principalmente a:

- Durante 2021, el fideicomiso llevó a cabo baja por venta de diversas propiedades de inversión por MX\$ **(1,872.8)** millones.
- Durante 2021, el fideicomiso llevó a cabo desarrollo de sus propiedades de inversión por MX\$ **603.6** millones.
- Durante 2021, el fideicomiso realizó avalúos de diversas propiedades, generando un efecto neto de MX\$ **37.4** millones.
- Efecto de conversión de las propiedades de inversión por un neto de MX\$ **48.1** millones.

2020 - 2019

El incremento de MX\$ 1,248 millones se debe principalmente a:

- Durante 2020, el fideicomiso llevó a cabo desarrollo de sus propiedades de inversión por MX\$ **787.8** millones.
- Durante 2020, el fideicomiso realizó avalúos de diversas propiedades, generando un efecto neto de MX\$ **473.7** millones.
- Efecto de conversión de las propiedades de inversión por un neto de MX\$ **(13.1)** millones.

2019 - 2018

El incremento de MX\$ 970.7 millones se debe principalmente a las adquisiciones de las siguientes propiedades de inversión:

- 7 de marzo de 2019, adquisición de la propiedad denominada Otay Alamar por un valor total de MX\$ **425.9** millones, incluyendo costos directamente atribuibles a la adquisición.
- 19 de julio de 2019, adquisición de la propiedad denominada "Independencia Juárez" por un valor total de MX\$ **45.7** millones, incluyendo costos directamente atribuibles a la adquisición.
- 16 de octubre de 2019, adquisición de la propiedad denominada "Campus Cuautitlán" por un valor total de MX\$ **373.2** millones, incluyendo costos directamente atribuibles a la adquisición.
- En adición, el fideicomiso llevo a cabo desarrollo de sus propiedades de inversión durante el ejercicio 2019.

Inversiones a través del método de participación**2025 - 2024**

El decremento de \$(113.3) millones se debe principalmente a:

- Durante 2025, se realizaron distribuciones de \$(83.6) millones de acuerdo con el porcentaje de participación.
- Adquisiciones y mejoras por \$4.3 millones
- Conversión de divisas por \$ (33.2) millones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Utilidad no realizada por \$(796) mil.

2024 - 2023

El decremento de \$(32.3) millones se debe principalmente a:

- Durante 2024, se realizaron distribuciones de \$(142.2) millones de acuerdo con el porcentaje de participación.
- Conversión de divisas por \$67.4 millones.
- Utilidad no realizada por \$42.5 millones.

2023 - 2022

El incremento de \$42.6 millones se debe principalmente a:

- Durante 2023, se realizaron contribuciones de capital de \$2.7 millones de acuerdo con el porcentaje de participación.
- Durante 2023, se realizaron distribuciones de \$(20.2) millones de acuerdo con el porcentaje de participación.
- Conversión de divisas por \$(48.8) millones.
- Utilidad no realizada por \$108.9 millones.

2022 - 2021

El incremento de \$134.4 millones se debe principalmente a:

- Durante 2022, se realizaron contribuciones de capital de \$76.4 millones de acuerdo con el porcentaje de participación.
 - Durante 2022, se realizaron distribuciones de \$(20.0) millones de acuerdo con el porcentaje de participación.
- Durante 2021, reconocimiento de participación en resultados fue de \$78 millones de acuerdo con el porcentaje de participación

2021 - 2020

La disminución de MX\$ (223.5) millones se debe principalmente a:

- Durante 2021, se realizaron contribuciones de capital de MX\$ 143.7 millones de acuerdo con el porcentaje de participación.
- Durante 2021, se realizaron distribuciones de MX\$ (257.9) millones de acuerdo con el porcentaje de participación.
- Durante 2021, reconocimiento de participación en resultados fue de MX\$ 148.5 millones de acuerdo con el porcentaje de participación.

2020 - 2019

- El 4 de noviembre de 2020 el fideicomiso adquirió el 50% de la participación del valor neto de las propiedades relativas al negocio conjunto ejecutado con un socio comercial del fideicomiso, por un importe total de MX\$ 319.3 millones, incluyendo costos directamente atribuibles a la adquisición.
- El 25 de noviembre de 2020, el fideicomiso adquirió el 50% de la participación del valor neto de las propiedades relativas al negocio conjunto ejecutado con un socio comercial del fideicomiso, por un importe total de MX\$ 105.7 millones, incluyendo costos directamente atribuibles a la adquisición.

Impuestos por recuperar**2025 - 2024**

El saldo que se presenta y la variación son efectos del periodo por el transcurso normal de la operación.

2024- 2023

El saldo que se presenta y la variación son efectos del periodo por el transcurso normal de la operación.

2023- 2022

La disminución de \$(17) millones deriva principalmente de la recuperación de IVA que se tuvo en el periodo.

2022- 2021

La disminución de \$(88.7) millones deriva principalmente de la recuperación de IVA que se tuvo en el periodo.

2021- 2020

La disminución de MX\$ (33.7) millones deriva principalmente de:

- Disminución de MX\$ (89.1) de actividad neta del Impuesto al Valor Agregado ("IVA") tanto de desarrollo de propiedades de inversión, gastos del fideicomiso y de negocios en conjunto, así como las devoluciones obtenidas en el periodo.
- La disminución de MX\$ (33.7) millones deriva principalmente de:
 - o Disminución de MX\$ (89.1) de actividad neta del Impuesto al Valor Agregado ("IVA") tanto de desarrollo de propiedades de inversión, gastos del fideicomiso y de negocios en conjunto, así como las devoluciones obtenidas en el periodo.
 - o Incremento de MX\$ 55.4 correspondiente a Impuesto sobre la renta del ejercicio.
 - o Durante 2021 se obtuvo devolución correspondiente al IVA por MX\$ 157.6.millones.

2020- 2019

El incremento de MX\$ 95.6 millones se deriva principalmente del Impuesto al Valor Agregado ("IVA") de las adquisiciones de propiedades de inversión, de la adquisición del negocio conjunto, así como al IVA de los gastos propios de los fideicomisos.

2019 - 2018

El incremento de MX\$ 27.5 millones se deriva principalmente del Impuesto al Valor Agregado ("IVA") de las adquisiciones de propiedades de inversión, así como al IVA de los gastos propios de los fideicomisos.

Otros activos**2025 - 2024**

La disminución de \$(4.5) millones se compone principalmente saldos de IVA no pagado, fluctuaciones cambiarias al cierre del ejercicio.

2024 - 2023

La disminución de \$(3) millones se compone principalmente saldos de IVA no pagado, fluctuaciones cambiarias al cierre del ejercicio.

2023 - 2022

La disminución de \$(34.3) millones se compone principalmente saldos de IVA no pagado, fluctuaciones cambiarias al cierre del ejercicio y al cobro del Holdback generado por la venta de Otay por \$18.8 millones.

2022 - 2021

La disminución de \$(1.6) millones se compone principalmente saldos de IVA no pagado y fluctuaciones cambiarias al cierre del ejercicio.

2021 - 2020

El incremento de MX\$ 29.2 millones se compone principalmente

- Incremento de MX\$ 51.7 millones cuenta por recuperar relacionado a la negociación por venta de propiedades de inversión con Advance
- Disminución de MX\$ 22.5 millones por recuperación del préstamo e intereses conforme al convenio firmado con el socio comercial del fondo RMSG.

2019 - 2018

El incremento de MX\$ 8.9 millones se compone principalmente del préstamo de capital conforme al convenio firmado con el socio comercial del fondo RMSG, mismo que causa intereses a tasa de mercado. Tanto el préstamo como los intereses son parte del saldo de otros activos.

En adición, el IVA no pagado al cierre del ejercicio es parte del saldo.

Cuentas por cobrar**2025 - 2024**

El incremento de \$(9.7) millones corresponde a rentas pendientes de cobro, ingresos por mantenimientos y reembolsos pendientes de cobro de los inquilinos, al cierre del ejercicio. Ninguno de estos saldos es considerado antiguo conforme a la política de cuentas por cobrar.

2024 - 2023

El decremento de \$(4.4) millones corresponde a rentas, ingresos por mantenimientos y reembolsos pendientes de cobro de los inquilinos, al cierre del ejercicio. Ninguno de estos saldos es considerado antiguo conforme a la política de cuentas por cobrar.

2023 - 2022

El decremento de \$(4.6) millones corresponde a rentas, ingresos por mantenimientos y reembolsos pendientes de cobro de los inquilinos, al cierre del ejercicio. Ninguno de estos saldos es considerado antiguo conforme a la política de cuentas por cobrar.

2022 - 2021

El incremento de \$9.1 millones corresponde a rentas, ingresos por mantenimientos y reembolsos pendientes de cobro de los inquilinos, al cierre del ejercicio. Ninguno de estos saldos es considerado antiguo conforme a la política de cuentas por cobrar.

2021 - 2020

El saldo de 2021 de MX\$ 146 mil corresponde a ingresos por mantenimientos y reembolsos pendientes de cobro de los inquilinos, al cierre del ejercicio. Ninguno de estos saldos es considerado antiguo conforme a la política de cuentas por cobrar.

2020 - 2019

El saldo de 2020 de MX\$ 5.1 millones corresponde a ingresos por rentas, mantenimientos y reembolsos pendientes de cobro de los inquilinos, al cierre del ejercicio. Ninguno de estos saldos es considerado antiguo conforme a la política de cuentas por cobrar.

2019 - 2018

El saldo de 2019 de MX\$ 2.3 millones corresponde a ingresos por rentas, mantenimientos y reembolsos pendientes de cobro de los inquilinos, al cierre del ejercicio. Al cierre de 2018 y 2017 no se tenían cuentas por cobrar. Ninguno de estos saldos es considerado antiguo conforme a la política de cuentas por cobrar.

Préstamos por pagar**2025 - 2024**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante de 2025, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA \$1,050 millones equivalente a (USD \$62.3 millones) y se acordó un refinanciamiento por \$1,075.9 millones equivalente a (USD \$63 millones). Durante el año se realizaron pagos por \$452 millones equivalente a (USD \$25.1 millones), teniendo un efecto de conversión por \$199 millones de pesos.

2024 - 2023

Durante de 2024, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA \$1,050 millones equivalente (USD \$62.3 millones) y tuvo disposiciones de \$1,260 millones equivalente a (USD 63 millones), con la misma institución financiera.

2023 - 2022

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023, el fideicomiso dispuso de la cantidad de \$703.8 millones (\$38 millones de dólares) de la línea de crédito con SCOTIA.

2022 - 2021

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022, el fideicomiso dispuso de la cantidad de \$655.4 millones equivalente a (USD \$39.7 millones) de las líneas de crédito existentes con Scotiabank y realizó pagos de capital por \$205.9 millones equivalente a (USD \$10.4 millones), así como la generación de un efecto por fluctuación cambiaria de \$(43.6) millones derivado de que los préstamos son valuados al tipo de cambio de cada periodo de cierre.

2021 - 2020

El 9 de diciembre 2021, el Fideicomiso celebró un contrato de apertura de crédito simple por \$1,645.7 millones (equivalente a USD \$78.0 millones) con Scotiabank Inverlat, S.A. como agente administrativo y agente de garantías. Los recursos del crédito se utilizaron para liquidar el contrato de crédito con MREIT por \$270.6 millones (equivalente a USD \$12.8 millones) más la penalización por terminación anticipada del crédito por \$9,259.2 millones (equivalente a USD \$0.4 millones) e intereses devengados por \$532,233 (equivalente a USD \$25.2 mil); también se liquidó el préstamo con Banco Nacional de México, S.A. (no consolidado) por \$18,731,250 (equivalente a USD \$0.8 millones) más los intereses por \$616,183 mil (equivalente a USD \$29.2 mil) y la comisión por saldos no dispuestos por \$33,490 (equivalente a USD \$1.5 mil).

2020 - 2019 / 2019 - 2018

El 2 de agosto 2018, el Fideicomiso recibió efectivo por un préstamo, derivado del contrato de apertura de crédito simple por \$192.4 millones equivalente a (USD \$10.5 millones) con MREIT, S.A. de C.V., Sofom, E.N.R. ("MREIT") como agente administrativo y agente de garantías. Dicho préstamo es valuado al tipo de cambio de cada periodo de cierre, mismo que al 31 de diciembre de 2020 y 2019 equivale a MX\$ 209.3 millones y MX\$ 198.8 millones equivalente a (USD \$10.5 millones), respectivamente.

Otras Cuentas por pagar**2025 - 2024**

Durante el 2025 se tiene una disminución por \$2.2 millones por gastos derivados de la venta de Otay quedando un remanente de provisión en gastos por incurrir por aproximadamente \$20 millones.

2024 - 2023

Durante el 2024 se generó una provisión de los gastos todavía pendientes por incurrir por la venta de Otay por aproximadamente \$22 millones.

2023 - 2022

Durante el 2023 se dio de baja la provisión que se tenía por la venta de Otay, quedando un saldo final del ejercicio de \$9.6 millones.

2022 - 2021

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 4 de agosto de 2021, el Fideicomiso completó la venta de 3 propiedades industriales, derivado de esta transacción se tiene registrada una provisión por costos pendientes de incurrir por desarrollo, el cual, al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$134.7 millones.

2021 - 2020

El 4 de agosto de 2021, el Fideicomiso completó la venta de 3 edificios en una propiedad industrial, derivado de esta transacción se tiene registrada una provisión por costos pendientes de incurrir por desarrollo, el cual, al 31 de diciembre de 2021 asciende a MX\$ 170 millones.

Depósitos de arrendatarios**2025 - 2024**

Durante el 2024 se actualizaron los depósitos de los arrendatarios y se recibieron los depósitos correspondientes a las naves que empezaron con operación.

2024 - 2023

Durante el 2024 se actualizaron los depósitos de los arrendatarios y se recibieron los depósitos correspondientes a las naves que empezaron con operación.

2021 - 2020

Al cierre de ambos ejercicios se recibieron depósitos de arrendatarios por las propiedades de inversión en operación que iniciaron operaciones en 2021 y 2020.

2020 - 2019 / 2019 - 2018

Al cierre de ambos ejercicios se recibieron depósitos de arrendatarios por las propiedades de inversión en operación que iniciaron operaciones en 2020 y 2019.

Cuentas por pagar**2025 - 2024**

El incremento de \$19.2 millones durante 2025 se debe al neto de provisiones de facturas y servicios por pagar y los pagos efectuados durante el ejercicio. Las facturas y servicios provisionados al cierre del ejercicio se relacionan principalmente por gastos administrativos y legales. Para más información, referirse a las notas a los estados financieros consolidados.

2024 - 2023

El incremento de \$7.9 millones durante 2024 se debe al neto de provisiones de facturas y servicios por pagar y los pagos efectuados durante el ejercicio. Las facturas y servicios provisionados al cierre del ejercicio se relacionan principalmente por gastos administrativos y legales. Para más información, referirse a las notas a los estados financieros consolidados.

2023 - 2022

El incremento de \$3.1 millones durante 2023 se debe al neto de provisiones de facturas y servicios por pagar y los pagos efectuados durante el ejercicio. Las facturas y servicios provisionados al cierre del ejercicio se relacionan principalmente por gastos administrativos y legales.

2022 - 2021

La disminución de \$104.6 millones se debe al neto de provisiones de facturas y servicios por pagar y los pagos efectuados durante el ejercicio. Las facturas y servicios provisionados al cierre del ejercicio se relacionan principalmente al desarrollo de las propiedades de inversión y retenciones de garantía. Para más información, referirse a las notas a los estados financieros consolidados.

2021 - 2020

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El incremento de \$11.7 millones durante 2020 se debe al neto de provisiones de facturas y servicios por pagar y los pagos efectuados durante el ejercicio. Las facturas y servicios provisionados al cierre del ejercicio se relacionan principalmente al desarrollo de las propiedades de inversión y retenciones de garantía.

2020 - 2019

El incremento de MX\$ 112.4 millones durante 2019 se debe al neto de provisiones de facturas y servicios por pagar y los pagos efectuados durante el ejercicio. Las facturas y servicios provisionados al cierre del ejercicio se relacionan principalmente al desarrollo de las propiedades de inversión y retenciones de garantía.

2019 - 2018

El incremento de MX\$ 10.4 millones durante 2019 se debe al neto de provisiones de facturas y servicios por pagar y los pagos efectuados durante el ejercicio. Las facturas y servicios provisionados al cierre del ejercicio se relacionan principalmente al desarrollo de las propiedades de inversión e inventarios.

Partes relacionadas**2021 - 2020**

La disminución MX\$ 15.1 millones corresponde al pago de la obligación derivada del negocio conjunto celebrado en 2020.

2020 - 2019

Derivado del convenio de negocio conjunto y como resultado de la adquisición del 50% de participación del valor neto de las propiedades relativas, el fideicomiso generó una cuenta por pagar con su socio comercial por un importe de MX\$ 15,155,319 al 31 de diciembre de 2020, mismo que será liquidado en el primer trimestre de 2021.

Balance General

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

	202420202025	2024	2023
Activos			
Activo no circulante			
Activos disponibles para la venta	-	-	380,500,000
Propiedades de inversión	2,378,296,829	2,561,718,777	1,894,943,895
Inversiones a través del método de participación	232,728,094	346,048,748	378,421,376
Impuestos por recuperar	34,196,275	-	-
Rentas diferidas por cobrar	19,630,057	25,385,826	23,410,611
Activo circulante			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuestos por recuperar	16,008,809	41,595,680	41,306,415
Instrumentos financieros derivados	7,837,157	2,755,914	1,085,827
Otros activos	16,286,195	20,880,841	23,884,457
Pagos anticipados	5,093,156	1,823,276	1,944,826
Rentas diferidas por cobrar	3,448,733	2,628,894	1,442,360
Cuentas por cobrar	10,029,537	318,942	4,749,385
Efectivo restringido	25,163,132	27,534,931	21,279,324
Efectivo y equivalentes de efectivo	414,961,281	129,253,491	188,704,491
Total activos	3,163,679,255	3,159,945,320	2,961,672,967
Activos netos atribuible a los inversionistas			
Contribuciones	4,242,157,028	4,242,157,028	4,242,157,028
Distribuciones	(3,906,496,216)	(3,805,595,143)	(3,188,386,009)
Resultado acumulado	937,072,445	940,404,174	868,919,180
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(113,467,567)	20,508,960	(214,858,119)
Participación no controladora	115,826,823	137,110,984	124,563,422
Total activos netos	1,275,092,513	1,534,586,003	1,832,395,502
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	1,780,148,021	1,513,584,708	1,043,525,460
Depósitos de arrendatarios	15,607,880	17,384,152	12,966,058
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar	57,797,335	38,555,363	40,384,157
Comisión del Administrador por pagar	2,421,997	2,415,210	3,067,955
Préstamo por pagar	9,256,187	22,843,705	15,695,885
Otras cuentas por pagar	20,151,716	22,437,181	9,636,586
Instrumentos financieros derivados	-	4,524,998	-
Depósitos de arrendatarios	3,203,606	3,614,000	4,001,364

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	1,888,586,742	1,625,359,317	1,129,277,465
Total pasivos y activos netos	\$3,163,679,255	3,159,945,320	2,961,672,967

Control Interno del fideicomiso:

PGIM no tiene un reporte de control interno pero evalúa continuamente los beneficios potenciales asociados a las evaluaciones estandarizadas. A la fecha, hemos concluido que las múltiples líneas de escrutinio a las que PGIM está sujeto para garantizar un entorno de control robusto proveen beneficios sustancialmente similares, y se describen a continuación:

PGIM no tiene un reporte de control interno pero evalúa continuamente los beneficios potenciales asociados a las evaluaciones estandarizadas. A la fecha, hemos concluido que las múltiples líneas de escrutinio a las que PGIM está sujeto para garantizar un entorno de control robusto proveen beneficios sustancialmente similares, y se describen a continuación:

- Un equipo dedicado a operaciones de Manejo de Riesgos conduce evaluaciones periódicas de riesgo, pruebas de controles internos, y supervisa las métricas clave de desempeño y administración de problemas.
- A medida que se adoptan nuevas regulaciones, se emite una guía reglamentada, y/o las prácticas de mercado evolucionan, los equipos de Legal, Cumplimiento, Riesgo y Finanzas colaboran para crear y/o modificar políticas y procedimientos diseñados para mejorar los controles internos relevantes.
- Al igual que con cualquier asesor de inversiones registrado el negocio de administración de activos de Prudential Financial (incluyendo PGIM) se somete a evaluaciones periódicas por parte de reguladores y organismos de autorregulación.

El sistema de control que se maneja está adecuada a las políticas internas de PGIM por lo que el procedimiento se enfoca en:

- Supervisar las actividades mensuales de terceros con respecto a los servicios de contabilidad relacionados con el Fideicomiso y sus fideicomisos subsidiarios; siguiendo las políticas y procedimientos establecidos en los respectivos manuales de reporte y registro del área de *Fund Accounting*, los cuales son revisados anualmente.
- Elaborar y discutir los estados financieros trimestrales y anuales con las personas autorizadas y sus debidos niveles de autorización para su publicación y envío.
- Elaborar cualquier informe relacionado con la preparación de la información financiera, según corresponda, para cumplir con sus obligaciones en términos del Contrato del Fideicomiso.
- Coordinar y dar respuesta a la auditoría externa así como, resolver las dudas de auditoría interna en relación a los libros contables.

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Revisiones a diversos niveles jerárquicos las cuales deben ser aprobadas antes de pasar al siguiente nivel de autorización.

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

En los apartados subsecuentes, se presenta la información financiera más relevante de la Fideicomitente.

- Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Fideicomitente.
- Resultados de la operación de la Fideicomitente.
- Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la Fideicomitente.
- Control interno de la Fideicomitente.

Hasta donde es del conocimiento de la Administración, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados, así como factores o acontecimientos inciertos que puedan hacer que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro de la emisora.

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

Durante el ejercicio 2021, el 28 de abril de 2021, la compañía adquirió 59,411,209 Certificados de Capital de Desarrollo, a un valor de \$0.78 Pesos por cada certificado emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores por el Fideicomiso PruMex IV F/2495 equivalente a \$46,415,007 Pesos.

En el ejercicio 2025, la compañía determinó un resultado integral de \$(10,781,352) Pesos, compuesto principalmente por la Utilidad en el valor razonable de instrumentos financieros de \$(11,456,256) Pesos, en el caso de la compañía los instrumentos financieros están representados por Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fideicomiso PruMex IV F/2495.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

Estado de Resultados

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos

	2025	2024	2023
Otros (gastos) ingresos	\$334,284	(44,675)	55,667
Pérdida de operación	334,284	(44,675)	55,667
Resultado Integral de financiamiento:			
Intereses	909,502	840,180	894,875
(Pérdida) utilidad en cambios -Neta	(570,183)	7,465	(4,760)
Utilidad (Pérdida) en el valor razonable de instrumentos financieros	(11,448,029)	24,467,869	12,217,250
	(11,108,710)	25,315,514	13,107,365
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(10,782,133)	25,270,839	13,163,032
Impuestos a la utilidad (Nota	(781)	(76,381)	3,448,322

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

8)

Resultado Integral	\$(10,733,645)	\$25,347,220	\$9,714,710
--------------------	----------------	--------------	-------------

Para mayor detalle favor de consultar la siguiente sección Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo.

Estado de Flujo de Efectivo

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

Estado de Flujos de Efectivo	2025	2024	2023
Actividades de operación			
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$(10,734,426)	25,270,839	13,163,032
Pérdida (Utilidad) por valuación de inversión	11,448,029	(24,467,869)	(12,217,250)
Operaciones relacionadas con actividades de operación:			
Aumento en impuesto por recuperar	(300,795)	1,292,541	498,753
Disminución en documentos y cuentas por cobrar	-	-	11,749
Aumento en acreedores y otras cuentas por pagar	2,605	(27,484)	39,155
(Disminución) aumento en Impuestos por pagar	-	(1,704,314)	(1,728,735)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación	415,413	363,713	(233,296)
Actividades de inversión			
Aumento en las distribuciones relacionadas con la inversión	7,484,293	49,109,389	5,456,515
Flujos netos de actividades de inversión	7,484,293	49,109,389	5,456,515
Actividades de financiamiento			
Aportación de capital	-	-	9,000,000
Distribuciones de capital	(7,947,775)	(49,037,775)	(5,563,443)
Flujos netos de actividades de financiamiento	(7,947,775)	(49,037,775)	3,436,557
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(48,069)	435,327	8,659,776
Efectivo al inicio del ejercicio	11,778,991	11,343,664	2,683,888
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	11,730,922	11,778,991	11,343,664

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

Los activos de la Fideicomitente se encuentran descritos en el siguiente Balance General:

Balance General

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Activo	2025	2024	2023
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$11,730,922	\$ 11,778,991	\$ 11,343,664
Impuestos por recuperar	5,800,440	5,499,645	5,062,970
Total activo circulante	17,531,362	17,278,636	16,406,634
Inversión en Fideicomiso PruMex IV CIB F/2495			
Inversiones en Instrumentos Financieros Negociables	92,135,917	111,068,239	135,734,661
Impuesto sobre la renta diferido	34,848	34,067	-
Total activo	109,702,127	\$128,380,942	\$152,141,295
Pasivo y Capital contable			
Pasivo:			
Acreedores Diversos	116,159	113,554	141,038
Impuesto sobre la renta diferido			42,314
Total pasivo	116,159	113,554	183,352
Capital Contable:			
Capital social (Nota 7)	57,178,271	65,126,046	114,163,821
Reserva Legal (Nota 7)	1,267,361	-	-
Resultado de ejercicios anteriores	61,873,981	37,794,122	28,079,412
Resultado del ejercicio	(10,733,645)	25,347,220	9,714,710
Total capital contable	109,585,968	128,267,388	151,957,943
Total pasivo y capital contable	\$109,702,127	\$128,380,942	\$152,141,295

Control interno de la fideicomitente:

PGIM no tiene un reporte de control interno pero evalúa continuamente los beneficios potenciales asociados a las evaluaciones estandarizadas. A la fecha, hemos concluido que las múltiples líneas de escrutinio a las que PGIM está sujeto para garantizar un entorno de control robusto proveen beneficios sustancialmente similares, y se describen a continuación:

- Un equipo dedicado a operaciones de Manejo de Riesgos conduce evaluaciones periódicas de riesgo, pruebas de controles internos, y supervisa las métricas clave de desempeño y administración de problemas.
- A medida que se adoptan nuevas regulaciones, se emite una guía reglamentada, y/o las prácticas de mercado evolucionan, los equipos de Legal, Cumplimiento, Riesgo y Finanzas colaboran para crear y/o modificar políticas y procedimientos diseñados para mejorar los controles internos relevantes.

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Al igual que con cualquier asesor de inversiones registrado el negocio de administración de activos de Prudential Financial (incluyendo PGIM) se somete a evaluaciones periódicas por parte de reguladores y organismos de autorregulación.

Clave de Cotización: PLA2CK

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

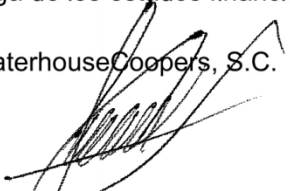
[431000-NBIS2] Personas responsables

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable Número 6264, administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable Número CIB/2495, administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiarias, por el ejercicio al 31 de diciembre de 2025 fueron dictaminados con fecha 14 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

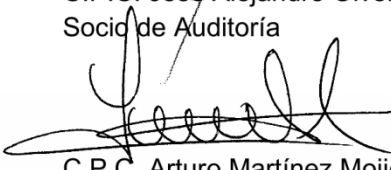
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información contenida en el presente reporte anual que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. José Alejandro Olvera Olivares
Socio de Auditoría



C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal

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

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6264 (PLA2CK 17).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

En cumplimiento con el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 con sus respectivas modificaciones a las mismas a la fecha del presente, en relación con la información financiera del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/6264 (el "Fideicomiso") a través del cual se realizó la emisión con clave de pizarra PLA2CK 17, correspondiente al reporte anual de 2025, cuya fecha corresponde al 31 de diciembre de 2025, los suscritos nos permitimos manifestarles bajo protesta de decir verdad, en nuestro carácter de Administrador y como representantes del Fiduciario bajo el Fideicomiso lo siguiente:

Cualquier término con mayúscula inicial y que no esté definido en la presente comunicación, tendrá el significado que se le atribuye en el Fideicomiso.

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

Sin otro particular de momento, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración.

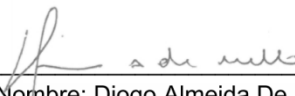
PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.

Por: 

Nombre: Julien Philippe Higuero

Cargo: Director Ejecutivo

Responsable de la Administración de Portafolio
PGIM Real Estate México

Por: 

Nombre: Diogo Almeida De Mello

Cargo: Director Ejecutivo de Finanzas

Responsable de la Dirección de Finanzas
PGIM Real Estate México

Por: 

Nombre: Ernie Ceberio

Cargo: Vicepresidente Legal

Responsable de la Dirección Jurídica
PGIM Real Estate

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

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

Reporte Anual F/6264 al 31 de diciembre de 2025

PLA2CK 17



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

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

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 6264 (PLA2CK 17) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del 6264, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

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

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

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

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

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

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

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

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6264 (PLA2CK 17).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

[432000-NBIS2] Anexos**Estados Financieros (Dictaminados):**

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

**Valuador independiente:**

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable Número 6264, administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable Número CIB/2495, administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiarias, por el ejercicio al 31 de diciembre de 2025 fueron dictaminados con fecha 14 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

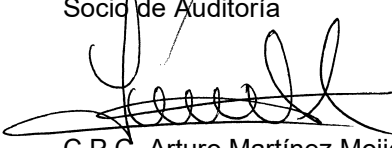
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información contenida en el presente reporte anual que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. José Alejandro Olvera Olivares
Socio de Auditoría



C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal

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

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6264 (PLA2CK 17).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 6264 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra PLA2CK 17.

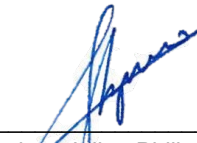
En cumplimiento con el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 con sus respectivas modificaciones a las mismas a la fecha del presente, en relación con la información financiera del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/6264 (el "Fideicomiso") a través del cual se realizó la emisión con clave de pizarra PLA2CK 17, correspondiente al reporte anual de 2025, cuya fecha corresponde al 31 de diciembre de 2025, los suscritos nos permitimos manifestarles bajo protesta de decir verdad, en nuestro carácter de Administrador y como representantes del Fiduciario bajo el Fideicomiso lo siguiente:

Cualquier término con mayúscula inicial y que no esté definido en la presente comunicación, tendrá el significado que se le atribuye en el Fideicomiso.

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

Sin otro particular de momento, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración.

PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.

Por: 
Nombre: Julien Philippe Higuero
Cargo: Director Ejecutivo
Responsable de la Administración de Portafolio
PGIM Real Estate México

Por: 
Nombre: Diogo Almeida De Mello
Cargo: Director Ejecutivo de Finanzas
Responsable de la Dirección de Finanzas
PGIM Real Estate México

Por: 
Nombre: Ernie Ceberio
Cargo: Vicepresidente Legal
Responsable de la Dirección Jurídica
PGIM Real Estate

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

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

Reporte Anual F/6264 al 31 de diciembre de 2025

PLA2CK 17



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

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

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 6264 (PLA2CK 17) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del 6264, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

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

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

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

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

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

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

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

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6264 (PLA2CK 17).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Estados Financieros (Dictaminados)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264
(Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)

Estados Financieros Consolidados al 31 de
diciembre 2025 y 2024

CONTENIDO	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1-5
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el activo neto	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10 – 43



Informe de los Auditores Independientes

A los Tenedores de

Certificados Bursátiles Fiduciarios del Fideicomiso Irrevocable Número 6264, administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable Número CIB/2495, administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 6264, administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable Número CIB/2495, administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiarias (Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio que terminó en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, que comprenden la información material de las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos éticos del “Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.” (“Código del IMCP”) que son relevantes para auditorías de estados financieros de Empresas de Interés Público (EIP) en México y con el “Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)” emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código del IESBA”), en lo que respecta a las auditorías de estados financieros de EIP. También hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con los requerimientos éticos del Código del IMCP y el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría

Valor razonable de propiedades de inversión

Como se menciona en las notas 4g y 7a a los estados financieros consolidados, el Fideicomiso reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado de situación financiera consolidado. Las variaciones de valor razonable de año con año se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente se revelan en la misma nota 7a.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por \$2,378 millones de pesos, las que representan el 75% de los activos totales, 2) por ser el activo del que deriva la actividad principal del Fideicomiso y 3) porque los supuestos utilizados de la determinación del valor razonable requieren de juicios de la Administración.

En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo y en los siguientes supuestos significativos que el Fideicomiso consideró para estimar las proyecciones financieras: tasa de descuento, tasa de capitalización directa y precios de renta utilizados para proyecciones de ingresos de la propiedad no estabilizada.

Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión

Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal y tasa de capitalización directa contra índices de mercado comparables para las inversiones del Fideicomiso.

Para evaluar las proyecciones financieras de los flujos de efectivo de las propiedades de inversión, realizamos sobre bases selectivas:

- Cotejo de los ingresos y gastos históricos del año actual y futuros, consideramos para la elaboración de proyecciones de flujos de efectivo, contra los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración por inflación.
- Evaluación de los supuestos utilizados en cifras proyectadas consideradas en los cálculos de la determinación de los flujos de efectivo, evaluando la aplicación consistente de dichos supuestos en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
- Comprobación de la exactitud aritmética del modelo utilizado para la determinación y proyección de flujos de efectivo.

Para la propiedad no estabilizada comparamos los precios de renta de inmuebles utilizados como base para las proyecciones de ingresos, con la información disponible en el mercado para bienes comparables.

Comparamos el modelo aplicado en la determinación de valores razonables de los activos contra métodos utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares.



Otra Información

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. Esta otra información comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), que se emitirá después de la fecha de este informe, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes.

Esta otra información no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión u otra forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del Fideicomiso, nuestra responsabilidad es leer esta otra información cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la otra información, que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno del Fideicomiso y en dicha declaratoria.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno del Fideicomiso en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Concluimos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Planeamos y realizamos la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

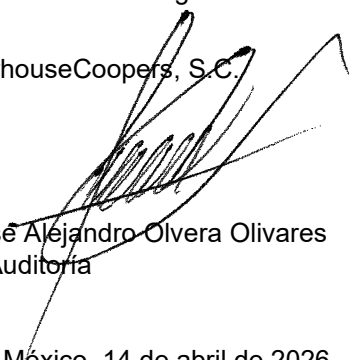
También, proporcionamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.



Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. José Alejandro Olvera Olivares
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 14 de abril de 2026

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.)
Estados consolidados de situación financiera
(Expresados en Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	7, 9 y 22	\$ 2,378,296,829	\$ 2,561,718,777
(Costo: 31/12/2025 - \$1,643,458,041 ; Costo: 31/12/2024 - \$1,569,469,645)			
Inversiones a través del método de participación	7 y 8	232,728,094	346,048,748
Impuestos por recuperar		34,196,275	-
Rentas diferidas por cobrar		19,630,057	25,385,826
Total activo no circulante		2,664,851,255	2,933,153,351
Activo circulante			
Otros activos		16,286,195	20,880,841
Instrumentos financieros derivados	7 y 10	7,837,157	2,755,914
(Costo: 31/12/2025 - \$11,552,588 ; Costo: 31/12/2024 - \$3,711,126)			
Impuestos por recuperar	11	16,008,809	41,595,680
Pagos anticipados		5,093,156	1,823,276
Rentas diferidas por cobrar		3,448,733	2,628,894
Cuentas por cobrar		10,029,537	318,942
Efectivo restringido		25,163,132	27,534,931
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	414,961,281	129,253,491
Total activo circulante		498,828,000	226,791,969
Total activos		3,163,679,255	3,159,945,320
Activo neto atribuible a los inversionistas			
Contribuciones		4,242,157,028	4,242,157,028
Distribuciones		(3,906,496,216)	(3,805,595,143)
Resultado acumulado		937,072,445	940,404,174
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(113,467,567)	20,508,960
Activo neto atribuible a la participación controladora	5	1,159,265,690	1,397,475,019
Activo neto atribuible a la participación no controladora		115,826,823	137,110,984
Total activos netos	13	1,275,092,513	1,534,586,003
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamo por pagar	5, 7, 14 y 15	1,780,148,021	1,513,584,708
(Costo: 31/12/2025 - \$1,909,755,107; Costo: 31/12/2024 - \$1,260,659,690)			
Depósitos de arrendatarios	5	15,607,880	17,384,152
Total pasivo no circulante		1,795,755,901	1,530,968,860
Pasivo circulante			
Préstamo por pagar	5, 7, 14 y 15	9,256,187	22,843,705
(Costo: 31/12/2025 - \$9,256,187; Costo: 31/12/2024 - \$22,843,705)			
Otras cuentas por pagar	5	20,151,716	22,437,181
Depósitos de arrendatarios	5	3,203,606	3,614,000
Instrumentos financieros derivados	5 y 10	-	4,524,998
Cuentas por pagar	5 y 16	57,797,335	38,555,363
Comisión del Administrador por pagar	5 y 17	2,421,997	2,415,210
Total pasivo circulante		92,830,841	94,390,457
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)		1,888,586,742	1,625,359,317
Total pasivos y activos netos		\$ 3,163,679,255	\$ 3,159,945,320

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.)

Estados consolidado de resultados y otros resultados integrales

(Expresados en Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Ingresos por rentas	19 y 22	\$ 135,379,426	\$ 127,331,353
Otros ingresos operativos	19	19,672,367	18,908,076
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	20	(22,100,302)	(24,717,247)
Gastos de administración	20	(32,321,053)	(27,740,292)
Comisión del Administrador	17	(28,517,061)	(32,242,705)
Ajuste por valor neto de realización	9	-	(2,565,383)
Pérdida realizada por venta de activo		-	(144,388,549)
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	38,028,436	267,834,991
Pérdida neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7 y 10	(430,825)	(754,056)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(4,524,406)	(5,238,249)
Utilidad cambiaria		2,068,204	5,129,303
Pérdida cambiaria		6,816,695	(13,959,077)
Utilidad (pérdida) de operación		114,071,481	147,337,242
Intereses sobre inversiones a corto plazo		23,265,560	17,286,067
Gastos financieros	14 y 21	(136,476,556)	(100,631,410)
Ingresos (gastos) financieros-netos		(113,210,996)	(83,345,343)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(12,697,934)	42,469,930
(Pérdida) utilidad del periodo		(11,837,449)	106,461,829
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(146,732,697)	256,198,059
(Disminución) incremento en los activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ (158,570,146)	\$ 362,659,888
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		(137,308,256)	306,852,073
Participación no controladora		(21,261,890)	55,807,815

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitante PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.)

Estados consolidado de cambios en el activo neto

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024

(Expresados en Pesos Mexicanos)

	Participación controladora				Participación no controladora	Total activos netos
	Tenedores de certificados de desarrollo	PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.	PGIM Real Estate Inmuebles, S. de R.L. de C.V.	Total activos netos controladora		
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 1,570,726,466	\$ 135,734,676	\$ 1,370,938	\$ 1,707,832,080	\$ 124,563,422	\$ 1,832,395,502
Distribución de Impuestos	(192,345)	(16,621)	(168)	(209,134)	(15,963)	(225,097)
Distribuciones	(567,466,984)	(49,037,686)	(495,330)	(617,000,000)	(5,512,373)	(622,512,373)
Disposición de participación controladora	-	-	-	-	(38,030,927)	(38,030,927)
Aportaciones de capital	-	-	-	-	299,011	299,011
Utilidad (pérdida) Integral						
Utilidad (pérdida) del periodo	65,746,149	5,681,457	57,388	71,484,994	34,976,835	106,461,829
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	216,471,711	18,706,413	188,955	235,367,079	20,830,980	256,198,059
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 1,285,284,997	\$ 111,068,239	\$ 1,121,783	\$ 1,397,475,019	\$ 137,110,984	\$ 1,534,586,003
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ 1,285,284,997	\$ 111,068,239	\$ 1,121,783	\$ 1,397,475,019	\$ 137,110,984	\$ 1,534,586,003
Distribución de Impuestos	(828,735)	(71,615)	(723)	(901,073)	(22,271)	(923,344)
Distribuciones	(91,971,954)	(7,947,775)	(80,271)	(100,000,000)	-	(100,000,000)
Utilidad (pérdida) Integral						
(Pérdida) utilidad del periodo	(3,064,256)	(264,798)	(2,675)	(3,331,729)	(8,505,720)	(11,837,449)
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(123,220,835)	(10,648,134)	(107,558)	(133,976,527)	(12,756,170)	(146,732,697)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 1,066,199,217	\$ 92,135,917	\$ 930,556	\$ 1,159,265,690	\$ 115,826,823	\$ 1,275,092,513

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.)
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Expresados en Pesos Mexicanos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Flujos de efectivo de actividades de operación		
(Pérdida) utilidad del periodo	\$ (11,837,449)	\$ 106,461,829
Ajustes:		
(Utilidad) pérdida realizada por venta de propiedades de inversión	-	144,388,549
(Utilidad) pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(38,028,436)	(267,834,991)
Pérdida neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	430,825	754,056
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4,524,406	5,238,249
Pérdida por deterioro de inventario	-	2,565,383
Intereses a cargo sobre préstamos	109,496,952	92,649,961
Amortizaciones	15,572,935	18,140,638
Intereses a favor sobre inversiones a corto plazo	(23,265,560)	(17,286,067)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	12,697,934	(42,469,930)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada	(8,884,899)	(8,829,775)
(Aumento) disminución en:		
Otros activos	(145,180)	5,891,439
Impuestos por recuperar	(29,390,474)	(4,519,657)
Pagos anticipados	(14,453,192)	(17,664,438)
Cuentas por cobrar	(8,120,568)	6,984,169
Adquisición de inventario	-	(2,565,383)
Ingreso por disposición de activos disponibles para la venta	-	203,800,000
Aumento (disminución) en:		
Depósitos de arrendatarios	11,015	31,634
Cuentas por pagar	16,585,219	(3,042,131)
Comisión del Administrador por pagar	6,787	(652,745)
Efectivo neto generado por actividades de operación	25,200,315	222,040,790
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Costo por disposición de activos disponibles para la venta	-	(5,910,200)
Inversión a través del método de participación	79,234,426	142,258,896
Desarrollo en propiedades de inversión	(73,988,396)	(8,236,326)
Intereses a favor recibidos sobre inversiones a corto plazo	23,265,560	17,286,067
Efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	28,511,590	145,398,437
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos por pagar recibidos	1,990,865,907	1,260,659,690
Pagos de préstamo por pagar	(1,550,854,741)	(1,050,201,532)
Intereses pagados por préstamos por pagar	(88,137,964)	(64,320,249)
Adquisición (disposición) de instrumentos financieros derivados	(12,393,697)	(4,249,829)
Efectivo restringido	754,974	(10,379,927)
Aportaciones - Participación no controladora	-	299,011
Distribuciones de efectivo - Participación controladora	(100,000,000)	(617,000,000)
Distribuciones de efectivo - Participación no controladora	-	(5,512,373)
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento	240,234,479	(490,705,209)
Incremento (reducción) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	293,946,384	(123,265,982)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	129,253,491	188,704,491
Efecto cambiario no realizado sobre el efectivo	(8,238,594)	63,814,982
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 414,961,281	\$ 129,253,491
Partidas que no requirieron el uso de efectivo:		
Distribución de impuestos	901,073	209,134
Distribución de impuestos participación no controladora	22,271	15,963

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

1. INFORMACION GENERAL

a. Antecedentes

Fideicomiso Prumex IV CIB/2495 (el "Fideicomiso") es un Contrato de Fideicomiso irrevocable de fecha 25 de abril de 2017, celebrado por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. (la "Fideicomitente"), PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R. L. de C. V. (el "Administrador" o el "Fideicomisario en Segundo Lugar") y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los inversionistas.

b. Cambio de fiduciario

El 24 de julio de 2025, la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles aprobó la sustitución y remoción de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario Sustituto").

El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común de los inversionistas sustituyeron a CIBanco S.A., institución de Banca Múltiple de sus funciones de Fiduciario del Fideicomiso CIB/2495, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable Número 6264 con el Fiduciario Sustituto.

El cambio no implicó una modificación en los fines, estructura, ni naturaleza del fideicomiso, limitándose exclusivamente a la sustitución del fiduciario y ajustes de consistencia operacional, incluyendo actualización de números de fideicomiso, domicilios, poderes y datos de contacto relacionados con el nuevo fiduciario. La sustitución fue ejecutada sin afectar los derechos de los tenedores, sin alterar las obligaciones del fideicomiso, y sin constituir una enajenación para efectos fiscales.

c. Autorización CNBV

El 8 de diciembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), mediante el oficio No. 153/1873/2025, autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los Certificados Bursátiles bajo el número 3265-1.80-2025-044.

d. Objeto del fideicomiso

La Fideicomitente ha constituido el Fideicomiso con el fin principal de emitir certificados bursátiles en México, realizar Inversiones y Gastos de Inversión con los recursos derivados de la emisión de certificados y llevar a cabo proyectos de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (según términos definidos en el Contrato de Fideicomiso).

Para el desarrollo de su operación, el Fideicomiso ha celebrado un Contrato de Administración con el Administrador, a fin de que este último desempeñe ciertos servicios de asesoría de inversión y administración del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso es emisor de certificados bursátiles fiduciarios, bajo el esquema de certificados de capital de desarrollo ("CKD's") tipo "A" (no amortizables). Los certificados bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los inversionistas de los CKD's ("Tenedores") la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice Llamadas de Capital.

El 4 de mayo de 2017, 8,844,000 certificados bursátiles fueron emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, habiendo obtenido \$884,400,000 en su primera emisión ("Emisión Inicial"). En este evento, el Fideicomisario en Segundo Lugar y la Fideicomitente aportaron recursos provenientes de la colocación de los CKD's por \$710,000 y \$70,290,000, respectivamente, por lo que también participan como Tenedores.

Adicionalmente, los Tenedores aportan de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo, la cantidad máxima de \$3,537,600,000 (vía las "Llamadas de Capital") llegando a un monto máximo invertido de \$4,422,000,000 ("El Monto Máximo de la Emisión"). El Periodo de Inversión del Fideicomiso se inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el tercer año posterior a la fecha de la Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso. Los certificados emitidos por el Fideicomiso tienen un vencimiento de 10 años.

Conforme a los términos de la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso y la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso para la ampliación del periodo de inversión inicial por un año adicional, el periodo de inversión concluyó el 4 de mayo de 2022.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

1. INFORMACION GENERAL (continuación)

d. Objeto del fideicomiso (continuación)

Los principales receptores de las Inversiones y Gastos de Inversión son en principio fideicomisos ("Vehículos de Inversión"), ya sea de nueva creación o preexistentes, constituidos por medio de contratos de fideicomiso con fiduciarias en México conforme a las leyes mexicanas. Los Vehículos de Inversión invierten en los proyectos y son los propietarios de los mismos. El Administrador podrá determinar, en caso de que lo considere conveniente, que la inversión en los vehículos y proyectos se realice a través de sociedades u otras entidades o contratos distintos de los fideicomisos, en cuyo caso, el Administrador somete a la aprobación del Comité Técnico los criterios de elegibilidad correspondientes de conformidad con los Documentos de la Emisión y la legislación aplicable.

El Fideicomiso vence en el décimo aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 4 de mayo de 2027). El plazo podrá extenderse hasta por dos periodos de un año cada uno, previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito aplicable en México.

El Fideicomiso tiene su domicilio fiscal localizado en Paseo de la Reforma 115, Piso 5, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido expresamente definidos tienen la definición asignada en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración del Fideicomiso.

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 14 de abril de 2026, por el Director ejecutivo de portafolio de inversiones del Fideicomiso.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad las Normas de Contabilidad NIIF ("International Financial Reporting Standards" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones vigentes emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF ("CINIIF" o "IFRIC" por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre 2025.

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 40 ("Propiedades de Inversión"), instrumentos financieros derivados y préstamos por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 6.

Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025

Las siguientes normas y modificaciones a normas aplican por primera vez a periodos financieros anuales que comiencen a partir de enero de 2025:

- Ausencia de convertibilidad – Modificaciones NIC 21

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los estados financieros del Fideicomiso durante el presente año, debido a que no se presentaron transacciones, saldos ni condiciones que se vieran afectadas por dichas modificaciones en el periodo actual. En consecuencia, no fue necesario realizar divulgaciones adicionales en los estados financieros.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes efectivas después del 31 de diciembre de 2025 y que no han sido adoptadas de manera anticipada.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, y no han sido adoptadas de manera anticipada en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso. No se espera que estas normas o modificaciones a normas e interpretaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

- Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros – Modificaciones NIIF 9 y NIIF 17
- Mejoras anuales a las normas de contabilidad – Modificaciones NIIF 7, NIIF 9 y IAS 7

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

a. Disposiciones de activos

El 26 de enero de 2024 el Fideicomiso recibió un anticipo por \$30,000,000 por concepto de depósito de seriedad, relacionado a la cesión de derechos y obligaciones de la venta del inmueble residencial. Adicionalmente, se firmó un pagaré por \$10,000,000 para garantizar el monto del pago restante; el 28 de junio de 2024, el Fideicomiso firmó un contrato de cesión de derechos fideicomisarios para transmitir la totalidad de su participación en el Fideicomiso F/3702 ("Proyecto"), el cual contiene el proyecto de Coyoacán a Inmobiliaria Loop del Valle, S.A. de C.V. ("Comprador"). El monto total del contrato es de \$203,800,000, de los cuales el 90% corresponde a la participación total del Fideicomiso en el Proyecto, misma que asciende a \$183,420,000.

b. Líneas de crédito

El 10 de enero de 2024, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con Scotiabank Inverlat, S.A. ("SCOTIA") por \$62.3 millones de dólares (\$1,050,201,532 convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$63 millones de dólares (\$1,075,900,789 convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción).

El 10 de marzo de 2025, el Fideicomiso dispuso la cantidad de \$81,110,800 (\$4 millones de dólares) de la línea de crédito con Scotiabank Inverlat, S.A. ("SCOTIA").

El 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA por \$1,532,064,644 (\$78.7 millones de dólares). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$1,909,755,107 (\$99.1 millones de dólares).

c. Cambios corporativos

El 24 de julio de 2025, de conformidad con la cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores aprobó la remoción y sustitución de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple ("CIBanco, S.A.") como fiduciario del Fideicomiso CIB/2495, en seguimiento a la orden de intervención temporal emitida el 25 de junio por la Red de Control de Delitos Financieros (Financial Crimes Enforcement Network "FinCEN" por sus siglas en inglés) y la intervención temporal decretada el 26 de junio de 2025 por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"). El 22 de agosto de 2025, CIBanco S.A. fue sustituido por Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria ("Fiduciario sustituto"), a través de la extinción del Fideicomiso CIB/2495 y subsecuente creación del Fideicomiso Irrevocable Número 6264.

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se describen a continuación:

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por el Fideicomiso por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Fideicomiso tiene control. El Fideicomiso controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido al Fideicomiso. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control cesa.

La participación que el Fideicomiso tiene en sus subsidiarias, en las cuales es fideicomitente y tiene control, es calculada con base en los porcentajes establecidos en los contratos entre el Fideicomiso y cada uno de sus socios.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continuación)

Los estados financieros consolidados se integran de las siguientes subsidiarias:

Nombre de la entidad	Porcentaje de participación	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fideicomiso Maestro de Administración F/6263 (antes F/0218)	100%	100%
Fideicomiso de Administración F/3443	98%	98%
Fideicomiso de Administración F/3590	98%	98%
Fideicomiso de Administración F/6265 (antes CIB/3074)	98%	98%
Fideicomiso de Garantía 851-03449 (antes F/3041)	98%	98%
Fideicomiso de Garantía 851-03451 (antes F/3610)	100%	100%

Moneda funcional de las entidades es el dólar americano (USD)

B. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

La inversión en negocio conjunto es contabilizada utilizando el método de participación. El valor en libros del negocio conjunto se aumenta o disminuye para reconocer la participación en el resultado del periodo y otros resultados integrales del negocio conjunto, ajustados cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso.

Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre el Fideicomiso y el negocio conjunto se eliminan en función del porcentaje de participación del Fideicomiso en esa entidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el porcentaje de participación del Fideicomiso en el negocio conjunto es del 36% y 38%, respectivamente de acuerdo con lo establecido en el contrato. La inversión en negocio conjunto, en su porcentaje de participación, incluye los activos netos y los resultados de operaciones del Fideicomiso de Administración F/4742 y sus subsidiarias.

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

e. Moneda funcional y de reporte

Los elementos incluidos en estos estados financieros consolidados se valúan usando el Peso Mexicano ("Peso(s)" o "MXN"), el cual es la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso, de acuerdo con los preceptos previstos en la NIC 21 "Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera".

f. Transacciones en moneda extranjera y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

Las partidas no monetarias se miden a costo histórico (utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de la transacción), a excepción de las partidas no monetarias medidas a valor razonable, que son convertidas utilizando los tipos de cambio en la fecha en que se determinó el valor razonable.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA (continuación)

g. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte

Debido a que ciertas subsidiarias incluidas en estos estados financieros consolidados tienen el dólar como su moneda funcional, la conversión de los estados financieros de dichas subsidiarias a la moneda de presentación del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se realizó de la siguiente forma:

- i. Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;
- ii. Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;
- iii. Los ingresos y gastos de los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, salvo que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y
- iv. Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.

Los tipos de cambio utilizados para la preparación de estos estados financieros consolidados fueron los siguientes:

Periodo de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)
31 de diciembre de 2025 MXN/USD	17.9667	19.2156
31 de diciembre de 2024 MXN/USD	20.2683	18.3047

(*) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

D. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Los activos disponibles para la venta correspondían a propiedades que: (i) se esperaba completar dicha venta en un periodo menor a un año, (ii) estuvieron disponibles para la venta inmediata y (iii) siguen el plan de venta establecido y aprobado por la administración. Los activos disponibles para la venta se registran a costo o valor razonable, el menor. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fideicomiso no cuenta con activos disponibles para la venta.

E. INVENTARIO

El inventario incluye bienes raíces que fueron adquiridos por el Fideicomiso con el objetivo principal de desarrollar y comercializar productos inmobiliarios al menudeo. Dicho inventario se registra al costo o valor neto realizable lo que sea más bajo. El costo del inventario en proceso de construcción incluye todos los gastos directamente atribuibles al proceso de desarrollo como comisión de desarrollo, pagos a contratistas de desarrollo y otros. El ciclo normal de la operación del Fideicomiso desde la adquisición de los inventarios hasta su realización en efectivo es mayor a 12 meses. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso ordinario de las operaciones del negocio menos cualquier gasto de venta aplicable. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no cuenta con inventarios.

F. AJUSTE POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN

Los inventarios se revisaban por valor neto realizado cada vez que eventos o cambios en las circunstancias indicaban que el valor en libros pudiera no ser recuperable. Los indicadores de sufrir un ajuste por valor neto de realización considerados a estos efectos eran, entre otros, pérdidas operativas o flujos de efectivo negativos en el periodo cuando se combinaban con un historial o proyección de pérdidas, reducción en la demanda de inversiones inmobiliarias, competencia y otros factores legales y económicos. Si las circunstancias requerían que un activo o grupo de activos en inventario se sometiera a una prueba de posible ajuste al valor neto realizado, el Fideicomiso comparaba los flujos de efectivo esperados sin descontar con el valor en libros del activo o grupo de activos. Si el valor en libros del activo o grupo de activos no era recuperable sobre la base del flujo de efectivo no descontado, se reconocía un ajuste al valor neto realizado en la medida en que el valor en libros excedía su valor recuperable. El ajuste al valor de recuperación se determinaba con base en las condiciones actuales del mercado mexicano y el análisis podía incluir la revisión de ventas comparables, nueva legislación, acuerdos firmados con terceros y avalúo externo de ciertas propiedades, cuando estaba disponible.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

G. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a. Reconocimiento inicial

Las propiedades que se mantienen a largo plazo para generar utilidades por arrendamiento o apreciación de capital, o ambos, y que no son utilizadas por los propietarios, son clasificadas como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción o desarrollos para uso futuro como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados.

b. Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable. El Fideicomiso determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión con base en los reportes de avalúo preparados por terceros independientes. El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión está sujeto a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de valuación. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión es una estimación de valor y no una medida del valor de realización. Adicionalmente, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el simple paso del tiempo.

c. Supuestos clave

El valor razonable de las Propiedades de Inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

La medición a valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo si se considera que el valor razonable se puede medir de forma confiable. Puede ser a veces difícil determinar de forma confiable el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción. Para poder evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de forma confiable, la administración toma en cuenta los siguientes factores, entre otros:

- Los términos y condiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) o no estándar.
- El nivel de confiabilidad de las entradas de efectivo después de completada la obra.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- La experiencia previa con construcciones similares.
- El estado de los permisos de construcción.

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de las Propiedades de Inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto son recibidos por el Fideicomiso y el costo del mismo pueda ser medido de forma confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales durante el periodo financiero en el que se incurren.

d. Cambios en valor razonable

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Las ganancias o pérdidas por la venta o disposición de propiedades de inversión se registran en la utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Las Propiedades de Inversión se dejan de reconocer ya sea cuando se han dado de baja o cuando se dejan de usar de forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando éste se extingue, descarga, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de activos financieros

Todos los activos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en resultados ("VRCCR").
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral ("VRORI").

En los períodos presentados, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados VRORI.

La clasificación anterior se determina tanto por:

- El modelo de negocio de la entidad para el manejo del activo financiero, como por,
- Las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero.

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultados excepto el deterioro de las cuentas por cobrar operativas que se presenta en los gastos operativos relacionados con propiedades de inversión.

Medición subsecuente de activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCCR):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.
- Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto de este no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso, las cuentas por cobrar a clientes y cualquier otra cuenta por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de cuentas por cobrar a clientes

El Fideicomiso hace uso de un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes, y reconoce la estimación para deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular, el Fideicomiso utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

El Fideicomiso evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continuación)

b. Clasificación y medición de pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Posteriormente se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los depósitos de arrendatarios y cuentas por pagar se incluyen en esta categoría de pasivos financieros. Las cuentas por pagar son liquidadas dentro de un periodo de 60 días. Éstos se incluyen en pasivo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como pasivo no circulante.

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VRCR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos.

Para la mayoría de los préstamos, los valores razonables se asemejan a su valor en libros, ya que el interés por pagar es muy cercano al mercado actual.

Debido a que el Fideicomiso administra y evalúa el desempeño sobre la base del valor razonable de acuerdo con su estrategia de inversión (Propiedades de Inversión), el uso de la opción de valor razonable para medir los préstamos por pagar es una práctica que es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

Todos los cargos relacionados con intereses y los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros se reconocen en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

c. Instrumentos financieros derivados (IFD)

Los IFD se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), excepto los IFD designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura de flujos de efectivo, que requieren un tratamiento contable específico. Todos los instrumentos financieros derivados se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable, estos cambios se reconocen en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2025 no se ha designado algún contrato derivado.

I. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los activos por impuestos por recuperar incluyen retenciones de impuesto sobre la renta ("ISR") y el IVA pagado a los proveedores de bienes y servicios y declarado a la autoridad fiscal de forma periódica, en cumplimiento de la ley aplicable. La tasa vigente en todo el territorio nacional para transacciones gravadas para efectos de IVA es del 16%, salvo por un número limitado de excepciones. Los impuestos por recuperar que se incluyen en activo circulante, excepto cuando sus expectativas de realización son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como activo no circulante.

De acuerdo con las disposiciones fiscales mexicanas, los ingresos originados por transacciones de venta o renta de bienes raíces destinadas a fines de uso residencial están exentos de IVA. Por lo tanto, el IVA pagado a los proveedores de bienes y servicios que estén relacionados a los proyectos residenciales serán tratados como un costo no recuperable del Fideicomiso una vez que, por cuenta de la exención mencionada anteriormente, no podrán ser acreditados o compensados con posibles saldos de IVA por pagar o solicitados a la autoridad fiscal para su posterior reembolso.

J. EFECTIVO RESTRINGIDO

El efectivo restringido representa fondos que se mantienen en fideicomisos de garantía para mejoras de activo fijo a llevarse a cabo a los inmuebles conforme al presupuesto aprobado para las mismas, por los otorgantes del préstamo por pagar.

El efectivo restringido es una reserva requerida por los otorgantes del préstamo por pagar con base en las provisiones contractuales, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento.

K. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en valor. Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen conforme se devengan.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

L. PRÉSTAMO POR PAGAR

El préstamo por pagar se registra a valor razonable, que refleja los cambios en tasas de interés, primas de amortización o descuentos y vencimiento. El préstamo se clasifica como pasivo a corto plazo a menos que el Fideicomiso tenga un derecho incondicional para diferir el pago de un pasivo por al menos 12 meses después del cierre del periodo.

M. COSTOS DE PRÉSTAMO POR PAGAR

Los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado son capitalizados durante el tiempo que se requiere para completar y preparar el activo para su uso o venta. Activos calificados son aquellos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para estar listos para su uso o para la venta. Otros costos de los préstamos se registran como gastos en el periodo en que se incurre.

N. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS

Los depósitos de arrendatarios se reconocen conforme se reciben de los inquilinos y representan la obligación del Fideicomiso de devolver a los inquilinos al vencimiento del contrato arrendamiento bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos. De acuerdo con la NIIF 9, el Fideicomiso reconoce los depósitos de arrendatarios como pasivos financieros con reconocimiento inicial a valor razonable, y subsecuentemente a costo amortizado.

O. ACTIVO NETO

El Fideicomiso recibe aportaciones por parte de los tenedores (incluyendo el Fideicomisario en segundo lugar) de los CKD's. Desde la emisión inicial hasta la fecha de vencimiento, los tenedores tienen el derecho de recibir distribuciones sobre los rendimientos del Fideicomiso, si los hubiere, dado que su pago será variable e incierto. En el caso particular del Fideicomisario en segundo lugar, además de su participación como tenedor, también tiene el derecho de recibir distribuciones de incentivo en su carácter de administrador. De conformidad con la NIC 32, esta participación, vía distribuciones de incentivo, tiene carácter residual por lo que se considera un instrumento financiero subordinado a los CKD's. Adicionalmente, dado que las distribuciones no son proporcionales o "prorrata" a todas las demás clases de inversionistas e instrumentos financieros, los CKD's se consideran pasivo financiero.

De acuerdo con lo previsto en la NIC 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

El activo neto del Fideicomiso estará integrado principalmente por la aportación inicial, el monto de la emisión inicial, las llamadas de capital derivadas de los montos adicionales de la emisión o los montos adicionales requeridos, los derechos derivados de los vehículos de inversión, las inversiones, gastos de inversión y las inversiones temporales, así como sus rendimientos, entre otros bienes, derechos, la participación no controladora y los resultados del periodo.

P. GASTOS DE EMISIÓN

En línea con la Nota 4 anterior, los Gastos de Emisión y colocación de los CKD's se presentan en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. como gastos financieros cuando se incurren.

Q. IMPUESTOS

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes y las características de las operaciones que realiza el Fideicomiso, los efectos de ISR impactan el resultado fiscal, según corresponda. Los pagos provisionales mensuales de ISR que entera el Fideicomiso por cuenta de los inversionistas se registran como disminuciones del activo neto. Cualquier pago provisional o retención de ISR realizado por el Fideicomiso a nombre de sus inversionistas es considerado como una distribución de impuestos.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

R. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 18). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios ("meses de gracia"), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

Los otros componentes que no son de arrendamiento se reconocen de acuerdo con la NIIF 15 "Ingresos por Contratos con Clientes" (ver Nota 18).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en Propiedades de Inversión en el estado consolidado de situación financiera. (ver Nota 7a).

El Fideicomiso realiza pagos a ciertos agentes por servicios relacionados a la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las cuotas iniciales de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de la propiedad de inversión respectiva; las cuotas de arrendamiento subsecuentes son registradas como gasto.

S. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los contratos de arrendamiento incluyen ingresos por arrendamiento y cargos por servicio y mantenimiento, así como cargos de administración de las propiedades. Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento como se describe en la política contable sobre arrendamientos antes mencionada.

Los componentes que no son de arrendamiento se reconocen de acuerdo con la IFRS 15. Para determinar el reconocimiento de estos ingresos, el Fideicomiso sigue un proceso de 5 pasos:

- 1 Identificar el contrato con un cliente
- 2 Identificar las obligaciones de desempeño
- 3 Determinar el precio de la transacción
- 4 Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
- 5 Reconocer los ingresos conforme se cumplen las obligaciones de desempeño.

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o conforme) el Fideicomiso cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes. Para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento el Fideicomiso satisface la obligación de desempeño conforme los clientes reciben los servicios correspondientes durante la vigencia del contrato, por lo que dichos ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de la transacción para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento se identifica en cada uno de los contratos y corresponde a los precios de venta independientes, asimismo, no contemplan pagos variables, financiamiento o algún otro.

El Fideicomiso obtiene otros ingresos que incluyen principalmente costos por mantenimiento recuperables, suministro de agua, energía eléctrica, impuestos a la propiedad y primas de seguro, que son facturados a los arrendatarios. El Fideicomiso reconoce estos ingresos como agente por lo que el ingreso, en su caso, corresponde al diferencial entre el gasto incurrido por el cliente y el monto facturado por este concepto por parte del Fideicomiso y se presenta en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales en el rubro de otros ingresos operativos.

T. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos incluyen honorarios legales, de contabilidad, de auditoría y otros honorarios profesionales. Estos se reconocen en el estado de resultados integral en el rubro de gastos de administración en el periodo en el que se incurren (sobre la base de lo devengado).

U. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función y no a su naturaleza por considerarse que esta presentación provee más relevancia y valor de la información a los usuarios de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

V. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Es necesario llevar a cabo un análisis profundo y determinar si una adquisición de Propiedades de Inversión debe reflejarse contablemente como la adquisición de un activo o grupo de activos o en su caso como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF 3 Combinaciones de negocios ("NIIF 3"). De acuerdo con el análisis realizado, la administración del Fideicomiso determinó registrar las compras de Propiedades de Inversión como adquisición de activos.

La administración determina que las adquisiciones no cumplieron con la definición de un negocio como es requerido por la NIIF 3 para calificar como una combinación de negocios, ya que el Fideicomiso no retuvo ningún proceso comercial sustancial, empleados o sistemas operacionales de los vendedores, para la operación de las Propiedades de Inversión posterior a la adquisición.

W. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La información por segmentos se presenta de una manera consistente con los reportes internos generados y proporcionados por la administración en temas y decisiones operativas, asignación de recursos y evaluación del rendimiento de los segmentos de operación.

5. RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

a. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas extranjeras en sus operaciones, en especial con respecto de las Propiedades de Inversión, los contratos de arrendamiento, los préstamos y ciertas cuentas bancarias que son denominadas en dólares. El riesgo de divisas también puede derivarse de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

El Fideicomiso no ha implementado un instrumento de cobertura para amortizar el efecto cambiario en los tipos de cambio, básicamente porque sus inversiones e ingresos están denominados en dólares.

El efecto acumulado en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en dólares a Pesos por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2024</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(\$113,467,567)	\$20,508,960

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

a. Riesgo de mercado (continuación)

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

Análisis de sensibilidad	10% (+) (-)	10% (+) (-)
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Tipo de cambio	17.9667	20.2683
Debilitamiento del peso	19.7634	22.2951
Fortalecimiento del peso	16.1700	18.2415
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 1,159,265,690	\$ 1,397,475,019
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	\$ 1,275,194,195	\$ 1,537,220,452
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	\$ 1,043,337,185	\$ 1,257,729,586

Riesgo de precio

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio respecto de las Propiedades de Inversión y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de las propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos.

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación.

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable

El Fideicomiso no tiene activos importantes que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por los préstamos por pagar. Los préstamos por pagar emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés. La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con los préstamos a largo plazo contraídos por las mismas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la totalidad de los préstamos son a tasa variable y están denominados en dólares.

Con la finalidad de cubrir el riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos, el Fideicomiso mantiene IFD (Ver Nota 10).

La exposición del endeudamiento del Fideicomiso a cambios en tasas de interés y las fechas contractuales de revaluación de los préstamos al final del periodo de reporte se muestra a continuación:

	2025	% total de los préstamos	2024	% total de los préstamos
Préstamos a tasas variables	\$ 1,789,404,208	100%	\$ 1,536,428,413	100%

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

a. Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de instrumentos utilizados

El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de contratación de IFD, cualquier decisión sobre el uso de IFD se toma a discreción de la administración del Fideicomiso en función de las condiciones de mercado y de la estrategia financiera adoptada.

El notional de los IFD contratados por el Fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 100% y 98% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. El precio de ejercicio de los CAP al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentran en 3.5% y entre 3.1% a 4.5%, respectivamente. El SWAP se encuentre entre 3.1% a 4.5% al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2025 no se tienen posiciones de SWAP contratados (ver Nota 10).

Los IFD requieren la liquidación del interés neto por cobrar o pagar cada 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

b. Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones importantes de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para asegurar que los contratos de arrendamiento se firmen con clientes que tengan un historial de crédito adecuado. Para minimizar dicho riesgo el Fideicomiso tiene depósitos en garantía o fianzas. Las operaciones en efectivo se limitan a instituciones financieras con créditos de alta calidad. El Fideicomiso se concentra en limitar el grado de exposición de crédito con cualquier institución financiera. Además, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito a través del análisis detallado de los clientes con los que ha celebrado contratos de arrendamiento enfocados en clientes triple "A", que aseguran el retorno de la inversión.

c. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el mantenimiento de efectivo y equivalentes de efectivo suficientes, la disponibilidad de financiamiento por medio de una cantidad adecuada de opciones de crédito comprometidas y la habilidad para liquidar posiciones de mercado.

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso.

No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que las capacidades de obtener un apalancamiento seguirán disponibles o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no tiene préstamos vencidos pendientes de pago.

Una baja en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también podría tener consecuencias adversas en los casos en que el Fideicomiso haya obtenido financiamiento con base en el valor razonable de activos específicos. Una caída en el valor de mercado de dichos activos puede causar que el prestador exija al Fideicomiso garantías adicionales o que devuelvan las cantidades prestadas.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

d. Riesgo de liquidez (continuación)

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado o extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos y obligaciones, la administración considera que el pago de las mismas podría ser cubierto con el flujo de efectivo operacional, aportaciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces.

Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso puede realizar un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

La siguiente tabla muestra el análisis de los pasivos presentados para el periodo entre la fecha de los estados consolidados de situación financiera y la fecha de su vencimiento. Los montos mostrados en las siguientes tablas corresponden al flujo de efectivo no descontado, incluyendo intereses (Ver Nota 14).

31 de diciembre de 2025					
	< 1 año	1 - 3 años	> 3 años	Total de flujos de efectivo contractual	Valor en libros
Préstamos por pagar	\$ 9,256,187	\$ 1,780,148,021	\$ -	\$ 1,789,404,208	\$ 1,789,404,208
Depósitos de arrendatarios	3,203,606	470,512	15,137,368	18,811,486	18,811,486
Provisiones	20,151,716	-	-	20,151,716	20,151,716
Cuentas por pagar	57,797,335	-	-	57,797,335	57,797,335
Comisión del Administrador por pagar	2,421,997	-	-	2,421,997	2,421,997
Total	\$ 92,830,841	\$ 1,780,618,533	\$ 15,137,368	\$ 1,888,586,742	\$ 1,888,586,742

31 de diciembre de 2024					
	< 1 año	1 - 3 años	> 3 años	Total de flujos de efectivo contractual	Valor en libros
Préstamos por pagar	\$ 22,843,705	\$ 1,513,584,708	\$ -	\$ 1,536,428,413	\$ 1,536,428,413
Depósitos de arrendatarios	3,614,000	6,933,193	10,450,959	20,998,152	20,998,152
Provisiones	22,437,181	-	-	22,437,181	22,437,181
Instrumentos financieros derivados	4,524,998	-	-	4,524,998	4,524,998
Cuentas por pagar	38,555,363	-	-	38,555,363	38,555,363
Comisión del Administrador por pagar	2,415,210	-	-	2,415,210	2,415,210
Total	\$ 94,390,457	\$ 1,520,517,901	\$ 10,450,959	\$ 1,625,359,317	\$ 1,625,359,317

Los CKD's se pagarán a sus Tenedores exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso a la fecha de vencimiento en el décimo año.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los préstamos por pagar incluyen intereses por pagar de \$9,256,187 y \$22,843,705 respectivamente.

e. Riesgo de activos netos

El Fideicomiso define las aportaciones que se administran como los activos netos totales del Fideicomiso. Los objetivos del Fideicomiso al administrar los activos netos son:

- Proteger la capacidad del Fideicomiso para continuar operando como negocio en marcha, de modo que puedan continuar desarrollando y comercializando productos inmobiliarios residenciales (inventarios) así como realizando inversiones múltiples a cambio de utilidades por apreciación de capital, ingresos por inversión (tales como ingresos por arrendamientos, dividendos o intereses), o ambos.
- Poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- Mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.
- La administración del Fideicomiso revisa de manera trimestral el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer de los préstamos por pagar vigentes.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

f. Riesgos relacionados con Ambiental, Social y Gobernanza (ASG)

Las propiedades de inversión podrían ser afectadas físicamente por eventos extremos climáticos y desastres naturales, que pueden impactar la operación y provocar un efecto negativo en los resultados y condición financiera del Fideicomiso. Los principales riesgos incluyen eventos derivados de variaciones extremas en el clima como: ondas de calor, estrés hídrico, incendios forestales, e inundaciones. Estos eventos pueden generar daños en la infraestructura que resulten en un cierre temporal, pérdida parcial o total de la propiedad, causando impactos en la operación de los inquilinos y a su vez, pérdidas financieras para el negocio debido a los costos de reparaciones.

El Fideicomiso mantiene pólizas de seguro con una cobertura de seguro integral sobre las propiedades de inversión, contra accidentes y por interrupción del negocio para todas las propiedades que podrían ser afectadas por desastres naturales, accidentes y otros eventos similares. Estos efectos del cambio climático, aun cuando se tratan anticipar, podrían tener un impacto en los flujos de efectivo, el desempeño y la situación financiera futura del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025, no se han identificado posibles impactos materiales derivados de estos riesgos que deban adicionarse a los supuestos ya utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

La administración prepara estimaciones y supuestos basados en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones y supuestos.

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales de un mercado activo de Propiedades de Inversión similares.

El Fideicomiso determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores independientes de conformidad con las normas internacionales de valuación con base en precios comparables del mercado local o en las entradas de flujos de efectivo neto para mostrar el valor utilizando un método de flujos de efectivo descontados.

Las valuaciones se realizan con base en los flujos de efectivo futuros esperados sustentados por el plazo de arrendamientos existentes u otros contratos y arrendamientos de mercado actuales de propiedades similares en ubicaciones y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado de la incertidumbre por la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo. (Ver Nota 7a para mayor detalle sobre los criterios).

Valor neto realizable de los Inventarios

El Fideicomiso estimaba los valores netos realizables de los inventarios tomando en consideración la evidencia más confiable que está disponible a la fecha de reporte. El análisis podía incluir la revisión de ventas comparables, nueva legislación, acuerdos firmados con terceros y valuaciones independientes elaboradas por un tercero independiente cuando estaban disponibles.

Valor razonable de los préstamos por pagar

El valor razonable de los préstamos por pagar se determina utilizando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los préstamos por pagar con base en la valuación preparada por un valuador independiente lo cual ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados. (Ver Nota 7c para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los IFD y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros no negociados en un mercado activo (por ejemplo, IFD fuera del mercado regulado) es determinado usando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los IFD y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un valuador externo. (Ver Nota 7d para mayor detalle sobre los criterios).

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS (continuación)

Entidad de inversión

Conforme la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados", la administración ha evaluado las características de una entidad de inversión como sigue:

- a. El Fideicomiso obtiene recursos a través de diferentes inversionistas de los cuales una porción, son partes relacionadas;
- b. La valuación de las inversiones del Fideicomiso se realiza a través de valor razonable para las propiedades de inversión. El fideicomiso mantenía inventario hasta junio 2024, mismo que se valuaba al costo o valor neto realizable, lo que fuera más bajo.
- c. Los fondos que se obtienen de los inversionistas se invierten en propiedades de inversión (y hasta junio 2024, en inventario), los cuales conforme el inciso anterior, no son administrados únicamente mediante apreciación o retornos de capital, sino que también, obtiene el incentivo por administración y en su calidad de tenedor de certificados también busca obtener valor residual del fideicomiso.
- d. La estrategia de salida del Fideicomiso se definirá como un proceso de ventas realizado y no mediante un proceso de venta en su totalidad en la etapa final del mismo.

Con base en los elementos mencionados, la administración considera que el Fideicomiso no cumple con las características para ser considerado una entidad de inversión.

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

La guía NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, ofrece una definición única de valor razonable y exige una revelación más amplia que resuma las mediciones de valor razonable. Esa norma ofrece 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.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hubo transferencias entre categorías.

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera anual para las propiedades operativas). El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las Propiedades de Inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento, tasa de crecimiento de rendimiento de mercado, tasa de vacancia y pérdida por cobranza.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de Inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continuación)

a. Propiedades de Inversión (continuación)

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las Propiedades de Inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados.

Los siguientes datos no observables son utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de 8.6% (rangos entre 8.3% y 9.8%, en ambos periodos).
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración, la tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 3% para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas por cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 4.1% y 2.6% respectivamente, y para la pérdida por cobranza de 2% en ambos periodos.

Si las tasas de descuento y tasas de capitalización utilizadas en el análisis aumentan o disminuyen en 25 puntos base, el valor en libros de las Propiedades de Inversión cambiaría al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de la siguiente manera:

		Tasa de Capitalización al 31 de diciembre de 2025		
		(-) 25 bps	Actual	(+) 25 bps
Tasa de descuento	(-) 25 bps	\$ 2,573,477,217	\$ 2,518,567,281	\$ 2,467,491,133
	Actual	\$ 2,526,072,852	\$ 2,431,405,052	\$ 2,422,504,205
	(+) 25 bps	\$ 2,479,763,269	\$ 2,427,327,581	\$ 2,378,552,195

		Tasa de Capitalización al 31 de diciembre de 2024		
		(-) 25 bps	Actual	(+) 25 bps
Tasa de descuento	(-) 25 bps	\$ 2,602,134,447	\$ 2,545,925,120	\$ 2,493,650,823
	Actual	\$ 2,560,409,658	\$ 2,499,294,549	\$ 2,448,213,348
	(+) 25 bps	\$ 2,513,465,843	\$ 2,453,741,385	\$ 2,403,823,420

Para el caso de las proyecciones de ingresos de arrendamiento, si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en 25 centavos de dólar por pie cuadrado, el valor en libros de las Propiedades de Inversión cambiaría al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de la siguiente manera:

		Rentas de Mercado	
		(-) \$0.25	(+) \$0.25
Cambios en valor de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre 2025	\$	(51,076,148)	\$ (48,775,386)
Cambios en valor de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre 2024	\$	(52,274,297)	\$ (49,917,965)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continuación)

a. Propiedades de Inversión (continuación)

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que genera una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que genera una medición de valor razonable mayor (menor).

La (pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión se registran en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

b. Préstamos por pagar

Las valuaciones de los préstamos por pagar para fines de información financiera son elaboradas por un tercero independiente. El valuador y el vicepresidente del área de valuaciones corporativo se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.
- Riesgo de crédito: se estima con base en el spread sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.
- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, oscila entre 1.85% y el 3.50%, y entre el 1.95% y el 3.25%, respectivamente.

Un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Los valores razonables de Nivel 2 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

El Fideicomiso registra opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual es determinado por un tercero independiente y utiliza los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasas proyectadas y otros factores de mercado tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento, así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil ("Over the counter" u "OTC" por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continuación)

c. Instrumentos financieros derivados (IFD)

Las tablas que se muestran a continuación presentan un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2025						
Activos:	Cantidades medidas					
	Costo	a valor razonable		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Propiedades de inversión	\$ 1,643,458,041	\$	2,378,296,829	\$	-	\$ 2,378,296,829
IFD	11,552,588		7,837,157		-	7,837,157
Activos totales	\$ 1,655,010,629	\$	2,386,133,986	\$	-	\$ 2,378,296,829
Pasivos:						
Préstamo por pagar	\$ 1,919,011,293	\$	1,789,404,208	\$	-	\$ 1,789,404,208
IFD	-		-		-	-
Pasivos totales	\$ 1,919,011,293	\$	1,789,404,208	\$	-	\$ 1,789,404,208
Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2024						
Activos:	Cantidades medidas					
	Costo	a valor razonable		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Propiedades de inversión	\$ 1,569,469,645	\$	2,561,718,777	\$	-	\$ 2,561,718,777
IFD	3,771,126		2,755,914		-	-
Activos totales	\$ 1,573,240,771	\$	2,564,474,691	\$	-	\$ 2,561,718,777
Pasivos:						
Préstamo por pagar	\$ 1,283,503,395	\$	1,536,428,413	\$	-	\$ 1,536,428,413
IFD	-		4,524,998		-	-
Pasivos totales	\$ 1,283,503,395	\$	1,540,953,411	\$	-	\$ 1,540,953,411

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continuación)

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa								
(Nivel 3)								
	Saldo inicial 01/01/25	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras	Disposiciones	Saldo Final 31/12/25	Utilidad (pérdida) no realizada del periodo en inversiones que aún se mantienen al 31/12/2025	
Activo:								
Propiedades de Inversión	\$ 2,561,718,777	\$ 38,028,436	\$ (295,438,780)	\$ 73,988,396	\$ -	\$ 2,378,296,829	\$ 38,028,436	
	\$ 2,561,718,777	\$ 38,028,436	\$ (295,438,780)	\$ 73,988,396	\$ -	\$ 2,378,296,829	\$ 38,028,436	

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa								
(Nivel 3)								
	Saldo inicial 01/01/24	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras	Disposiciones	Saldo Final 31/12/24	Utilidad (pérdida) no realizada del periodo en inversiones que aún se mantienen al 31/12/2024	
Activo:								
Propiedades de Inversión	\$ 1,894,943,895	\$ 267,834,991	\$ 390,703,565	\$ 8,236,326	\$ -	\$ 2,561,718,777	\$ 267,834,991	
	\$ 1,894,943,896	\$ 267,834,991	\$ 390,703,565	\$ 8,236,326	\$ -	\$ 2,561,718,777	\$ 267,834,991	

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El 27 de octubre de 2020, el Fideicomiso, a través de su subsidiaria Fideicomiso Maestro F/6263 (antes Fideicomiso Maestro de Administración F/0218), ejecutó un convenio de negocio conjunto con Parques American Industries, S.A. de C.V. y con Controladora Idea, S.A. de C.V. (conjuntamente "American Industries") para adquirir, desarrollar, construir, operar, administrar y mantener propiedades comerciales en México.

La participación que el Fideicomiso tiene en su negocio conjunto es calculada con base en las prelación de distribución establecidas en el contrato entre el Fideicomiso y American Industries, dichas participaciones pueden variar de tiempo en tiempo en función del desempeño del negocio en conjunto. Las variaciones en participación son registradas en el renglón "Participaciones en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación" en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

El negocio conjunto se disolverá a la terminación del plazo del Fideicomiso o a la venta u otra disposición de todo el Patrimonio del negocio conjunto y distribución del mismo.

Al 31 de diciembre 2025 y 2024 el Fideicomiso tiene el 36% y 38%, respectivamente de participación en el contrato de negocio conjunto firmado con American Industries.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 346,048,748	\$ 378,421,376
Distribuciones netas del negocio conjunto	(79,234,426)	(142,258,896)
Participacion en resultados de las inversiones	(9,212,262)	50,367,289
Cambios participación	8,415,448	(7,897,359)
Conversión de divisas	(33,289,414)	67,416,338
Al final del periodo	\$ 232,728,094	\$ 346,048,748

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (continuación)

A continuación, se presenta información financiera resumida del negocio conjunto:

Estados de situación financiera resumidos	Fideicomiso F/4742 31 de diciembre de 2025	Fideicomiso F/4742 31 de diciembre de 2024
Activo		
Efectivo	\$ 94,158,099	\$ 81,479,296
Cuentas por cobrar	2,148,711	3,577,777
Otros activos	30,138,555	28,810,064
Total activo – circulante	126,445,365	113,867,137
Propiedades de Inversión	2,263,983,867	2,581,978,737
Total de activos – no circulante	2,263,983,867	2,581,978,737
Total activos	\$ 2,390,429,232	\$ 2,695,845,874
Pasivo		
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 36,750,745	\$ 19,985,754
Préstamos por pagar	8,774,047	26,038,833
Total de pasivos - circulante	45,524,792	46,024,587
Depósitos de arrendatarios	12,670,597	14,199,701
Préstamos por pagar	1,687,425,079	1,725,289,632
Total de pasivos – no circulante	1,700,095,676	1,739,489,333
Total pasivos	1,745,620,468	1,785,513,920
Activos netos	\$ 644,808,764	\$ 910,331,954
Participación de Fideicomiso (%)	36%	38%
Participación del Fideicomiso (\$)	232,728,094	346,048,748

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (continuación)

Estados de resultados integrales resumidos	Fideicomiso F/4742 31 de diciembre de 2025	Fideicomiso F/4742 31 de diciembre de 2024
Ingresos:		
Ingreso por arrendamientos	\$ 165,262,144	\$ 154,623,193
Otros ingresos	9,493,447	9,307,797
	174,755,591	163,930,990
Gastos:		
Gastos operativos	20,077,361	17,844,257
Honorarios y gastos diversos	144,806,156	131,927,409
Total de gastos	164,883,517	149,771,666
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(26,749,784)	86,575,254
Total (pérdida) utilidad de operación	(16,877,710)	100,734,578
Participación de Fideicomiso (%)	50%	50%
Subtotal Participación del Fideicomiso (\$)	(8,438,855)	50,367,289
Cambios en participación en inversiones contabilizadas a través del método de participación	(4,259,079)	(7,897,358)
Participación del Fideicomiso (\$)	\$ (12,697,934)	\$ 42,469,930
Participación de Fideicomiso negocio conjunto (%)	36%	38%

9. AJUSTE POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN

El valor de los activos de larga duración, tangibles e intangibles, incluyendo los activos disponibles para la venta se revisaban al menos una vez al año o cuando existían eventos o cambios en las circunstancias del negocio que indicaban que dicho valor podía no ser recuperable y debía reconocerse un deterioro. Para calcular la pérdida por deterioro se debía determinar el valor de recuperación que se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento. Las determinaciones de valor de recuperación de los activos de larga duración fueron proveídas por valuadores inmobiliarios independientes.

Como se indica en la Nota 3, el 28 de junio de 2024 el Fideicomiso transmitió a otra entidad la totalidad de sus activos clasificados como activos disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2025 y 27 de junio de 2024, el Fideicomiso mostraba \$0 y \$380,500,000, respectivamente como activos disponibles para la venta y, por lo tanto, registró una pérdida por ajuste a valor neto de realización de \$0 y \$2,565,383 por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de IFD de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 14.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso adquirió contratos de cobertura de tipo Caps de tasas de interés. Los Caps de tasa de interés establecen que en el caso que la tasa subyacente fuera mayor o menor que el precio de ejercicio, la contraparte paga o recibe del Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa, en forma trimestral.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la relación entre precio ejercido y la tasa variable resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$7,463,144 y \$10,113,490, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos (ver Nota 21).

La tenencia de IFD al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se resume como se muestra a continuación:

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2025	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	99,080	3M SOFR ⁽¹⁾	3.50%	\$ 7,837,157	27 de mayo del 2025	21 de mayo del 2027
					<u>\$ 7,837,157</u>		
Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	8,902	3M SOFR ⁽¹⁾	4.67%	\$ 2,642,313	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
Opción de tasa variable	Scotiabank	383	3M SOFR ⁽¹⁾	4.67%	113,601	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
					<u>\$ 2,755,914</u>		
Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Tasa fija	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
SWAP de tasa variable	Scotiabank	53,342	3M SOFR ⁽¹⁾	4.51%	\$ (3,771,942)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
SWAP de tasa variable	Scotiabank	10,649	3M SOFR ⁽¹⁾	4.51%	(753,056)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
					<u>\$ (4,524,998)</u>		

[1] 3 meses SOFR

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

11. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los saldos en los activos por impuestos a favor al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
IVA por recuperar	\$ 42,258,091	\$ 34,474,832
ISR por recuperar	7,946,993	7,120,848
Total de impuestos por recuperar	\$ 50,205,084	\$ 41,595,680

12. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos en las siguientes instituciones bancarias:

Banco	Vencimiento	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024	Tipo de operación
Banco Mercantil del Norte, S.A.	Diario	\$ 147,290,386	\$ 57,231,037	Reporto
Total de equivalentes de efectivo		147,290,386	57,231,037	
Efectivo en bancos		267,670,895	72,022,454	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 414,961,281	\$ 129,253,491	

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

13. ACTIVO NETO

El activo neto del Fideicomiso está integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital (Contribuciones), Distribuciones y el resultado integral del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el activo neto del Fideicomiso (participación controladora) asciende a \$1,159,265,690 y \$1,397,475,019, respectivamente.

El activo neto del Fideicomiso se integra como sigue:

Descripción	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Aportación Inicial	\$ 100	\$ 100
Certificados bursátiles fiduciarios conocidos como "Certificados de Capital de Desarrollo A" o CKD's que emitió el Fiduciario	4,242,156,928	4,242,156,928
Total contribuciones	4,242,157,028	4,242,157,028
Resultados integrales acumulados	940,404,174	868,919,180
Resultados integrales del ejercicio	(3,331,729)	71,484,994
Distribuciones de capital	(3,846,900,000)	(3,746,900,000)
Distribuciones de impuestos	(59,596,216)	(58,695,143)
Efecto de conversión de moneda	(113,467,567)	20,508,960
Total participación controladora	1,159,265,690	1,397,475,019
Participación no controladora	115,826,823	137,110,984
Total activos netos	\$ 1,275,092,513	\$ 1,534,586,003
 * Cantidad de Certificados emitidos	 1,521,485,188	 1,521,485,188

* Los CKD's emitidos en la oferta pública restringida (Emisión Inicial) y en las emisiones subsecuentes en forma de Llamadas de Capital no tienen expresión de valor nominal y tienen precios de colocación variables de acuerdo con las emisiones efectuadas.

El 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso distribuyó derechos por impuestos a los tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo 2023, por la cantidad de \$225,097 (\$209,134 correspondientes a la participación controladora y \$15,963 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2023.

El 27 de junio de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$212,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$194,980,552 a los Tenedores, \$16,849,254 a la Fideicomitente y \$170,194 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 31 de julio de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$205,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$188,542,515 a los Tenedores, \$16,292,910 a la Fideicomitente y \$164,575 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 27 de septiembre de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$200,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$183,943,917 a los Tenedores, \$15,895,522 a la Fideicomitente y \$160,561 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

13. ACTIVO NETO (continuación)

El 27 de marzo de 2025, el Fideicomiso distribuyó derechos por impuestos a los tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo 2024, por la cantidad de \$923,344 (\$901,073 correspondientes a la participación controladora y \$22,271 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2024.

El 30 de octubre de 2025, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$100,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$91,971,954 a los Tenedores, \$7,947,775 a la Fideicomitente y \$80,271 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Tenedores tienen llamadas de capital por aportar que ascienden a \$179,842,972.

Los certificados no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni intereses. No obstante, lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Las distribuciones de cualquier tipo de inversión se realizan a los Tenedores conforme al siguiente orden de prelación:

- (a) Primero, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores en virtud de la Emisión Inicial o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital;
- (b) Segundo, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes al retorno preferente conforme establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (c) Tercero, 50% a los Tenedores y 50% al Administrador hasta que éste haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) equivalente a un 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador conforme al inciso (b) anterior y al presente inciso (c);
- (d) Cuarto, (i) 80% a los Tenedores y 20% al Administrador

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR

El 9 de diciembre 2021, el Fideicomiso celebró un contrato de apertura de crédito simple por \$78,031,750 dólares (\$1,645,744,230 pesos convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción) con Scotiabank Inverlat, S.A. ("SCOTIA") como agente administrativo y agente de garantías. Del préstamo obtenido \$63,814,500 dólares fueron recibidos en el Fideicomiso 4742 y está reflejado en el rubro de Inversiones a través del método de participación, el remanente \$14,217,250 dólares fueron liquidados el 10 de enero de 2024.

El 11 de marzo 2022, el Fideicomiso celebró un contrato de apertura de crédito simple por \$39,769,841 de dólares con SCOTIA como agente administrativo y agente de garantías, realizando las siguientes disposiciones:

22 de febrero de 2023, \$147,165,536 (\$8 millones de dólares).

16 de marzo de 2023, \$415,737,128 (\$22.3 millones de dólares).

29 de marzo de 2023, \$140,908,241 (\$7.7 millones de dólares).

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso dispuso de la cantidad de \$703,810,905 (\$38 millones de dólares) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 10 de enero de 2024, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA por \$62.3 millones de dólares (\$1,050,201,532 convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$63 millones de dólares (\$1,075,900,789 convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción).

El 3 de junio de 2024, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$8.9 millones de dólares, (\$150,774,606 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continuación)

El 5 de junio de 2024, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$382,712 dólares, (\$6,486,976 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 29 de agosto de 2024, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$1.4 millones de dólares, (\$27,497,319 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 10 de marzo de 2025, el Fideicomiso dispuso la cantidad de \$4 millones de dólares, (\$81,110,800 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA por \$78.7 millones de dólares (\$1,532,064,644 convertidos al tipo de cambio de la transacción). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$99.1 millones de dólares (\$1,909,755,107 convertidos al tipo de cambio de la transacción).

A continuación, se muestra una tabla con las principales características del préstamo por pagar al 31 de diciembre 2025 y 2024:

Entidad crediticia	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		Tasa de interés ^[1]	Fecha de vencimiento	Términos ^[2]
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
SCOTIA ^[3]	\$ 1,919,011,294	\$ 1,789,404,208	\$ -	\$ -	3 meses SOFR + 1.85%	Mayo, 2027	I
SCOTIA ^[3]	-	-	1,283,503,395	1,536,428,413	3 meses SOFR + 1.95%	Enero, 2026	I
	<u>\$ 1,919,011,294</u>	<u>\$ 1,789,404,208</u>	<u>\$ 1,283,503,395</u>	<u>\$ 1,536,428,413</u>			

[1] Al 31 de Diciembre de 2025 y 31 de Diciembre 2024, la tasa 3 meses SOFR es 3.6516% y 4.3051%, respectivamente.

[2] I = Intereses

[3] Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como agente administrativo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el préstamo por pagar a valor razonable es pagadero como se muestra a continuación:

	< 1 año	1-3 años	>3 años	Total
2025	\$ 9,256,187	\$ 1,780,148,021	\$ -	\$ 1,789,404,208
2024	22,843,705	1,513,584,708	-	1,536,428,413

La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con el préstamo a largo plazo contraídos por las mismas. El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de una combinación de IFD de tasa de interés para controlar la exposición del Fideicomiso a incrementos en las mismas.

De acuerdo con los términos del contrato con Scotia Bank Inverlat, S.A., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, tienen compromisos financieros "covenants" que el Fideicomiso está obligado a cumplir, al final de cada período de reporte anual e intermedio:

- Índice de efectivo sobre efectivo $\geq 8.0\%$, este índice fue de 8.29% y 9.60% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.
- Índice de cobertura de intereses ≥ 1.40 , este índice fue de 1.53 y 1.55 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.
- Valor de largo plazo $\leq 75.0\%$, este índice fue de 73.5% y 69.4% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.
- No ha ocurrido un Evento de Pago Anticipado Obligatorio del Excedente por Fluctuaciones de Tipo de Cambio.
- Los recursos provenientes de las disposiciones realizadas durante el periodo que se reporta han sido utilizados para el destino del crédito.
- Las pólizas de seguro respecto de los activos asegurables del Fideicomiso se encuentran vigentes y no existen ningún adeudo bajo las mismas.

Durante los periodos presentados el Fideicomiso ha cumplido con los covenants, así como con el pago de principal y/o intereses y no ha presentado causales de incumplimiento. No hay indicios de que el Fideicomiso pudiera tener dificultades para cumplir con sus covenants los próximos doce meses después de la fecha de reporte

El Fideicomiso tiene las mismas restricciones contractuales en 2025 y 2024, incluyendo la prohibición de liquidar el patrimonio, realizar cambios sustanciales en el giro de negocio, incurrir en deuda adicional sin autorización, efectuar distribuciones fuera de los límites pactados y constituir gravámenes sobre activos.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continuación)

Como se indicó anteriormente, el préstamo por pagar se contrató en dólares y, por lo tanto, existe un efecto por fluctuación cambiaria en la conversión de cifras al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 por \$199,138,173 y por \$(261,262,906), respectivamente.

El efecto por fluctuación cambiaria se presenta en el rubro de efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte.

El detalle de los préstamos por pagar se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 1,536,428,413	\$ 1,059,221,345
Pago de Préstamos por pagar	(1,550,854,741)	(1,050,201,532)
Préstamos por pagar recibidos	1,990,865,907	1,260,659,690
Intereses netos	12,102,802	5,486,004
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(199,138,173)	261,262,906
Al final del periodo	<u>\$ 1,789,404,208</u>	<u>\$ 1,536,428,413</u>
Préstamos por pagar - no circulante	\$ 1,780,148,021	\$ 1,513,584,708
Préstamos por pagar - circulante	\$ 9,256,187	\$ 22,843,705

15. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación de deuda neta

Análisis de la deuda neta y los movimientos en la deuda neta de los periodos presentados.

Deuda Neta	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo	\$ 414,961,281	\$ 129,253,491
Préstamos por pagar- pagaderos dentro de un año	(9,256,187)	(22,843,705)
Préstamos por pagar- pagaderos después de un año	(1,780,148,021)	(1,513,584,708)
Deuda neta	<u>\$ (1,374,442,927)</u>	<u>\$ (1,407,174,922)</u>
Efectivo	\$ 414,961,281	\$ 129,253,491
Deuda bruta – tasa de interés variable	(1,789,404,208)	(1,536,428,413)
Deuda neta	<u>\$ (1,374,442,927)</u>	<u>\$ (1,407,174,922)</u>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

15. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO (continuación)

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Transacciones que requirieron efectivo		
Saldo inicial	\$ 1,536,428,413	\$ 1,059,221,345
Disposiciones de préstamos	1,990,865,907	1,260,659,690
Pagos de préstamo	(1,550,854,741)	(1,050,201,532)
Intereses pagados	(84,132,822)	(64,320,249)
Totales de transacciones en efectivo	\$ 1,892,306,757	\$ 1,205,359,254
Transacciones que no requirieron efectivo		
Revaluación y otros	(102,902,549)	331,069,159
Total transacciones	\$ 1,789,404,208	\$ 1,536,428,413

16. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retenciones de fondo de garantía	\$ 31,371,942	\$ 32,369,098
Proveedores y honorarios por pagar	22,997,103	2,688,643
Impuestos por pagar	3,179,768	3,320,215
Otros	248,522	177,407
Total	\$ 57,797,335	\$ 38,555,363

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

17. PARTES RELACIONADAS

A continuación, se detallan las partes relacionadas con el Fideicomiso más importantes:

De acuerdo con el contrato, el Fideicomiso absorberá los gastos de sus actividades y operaciones. En medida que los gastos operativos son incurridos o pagados por el Administrador, o sus afiliadas, los gastos serán reembolsados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso paga mensualmente al Administrador una Comisión de Administración equivalente a:

a. Durante el Periodo de Inversión

- (i) Una cantidad equivalente al 1.75% anual, calculada sobre los montos transferidos de la Cuenta General, según se define en el Contrato de Fideicomiso, para realizar Inversiones y pagar Gastos de Inversión ("Monto Efectivamente Invertido") más los impuestos correspondientes; más
- (ii) Una cantidad equivalente al 1.50% anual sobre la cantidad que resulte restar (a) al Monto Máximo de Emisión menos los Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento, según se define en el Contrato de Fideicomiso, (b) el Monto Efectivamente Invertido a la fecha del cálculo.

b. Después del Periodo de Inversión

Una cantidad equivalente al 1.75% anual, sobre el Monto Efectivamente Invertido menos la suma de todas las inversiones vendidas o declaradas como pérdida total por el valuador inmobiliario a la fecha del cálculo.

El monto incurrido por concepto de Comisión de Administración por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$28,517,061 y \$32,242,705, respectivamente.

El 31 de julio de 2018, el Fideicomiso ejecutó un contrato de administración de propiedades con su socio comercial RMSG para la administración, operación y manutención de ciertas propiedades industriales que son objeto de dicho contrato. De acuerdo con el contrato de administración, como contraprestación por los servicios de administración, RMSG recibe una comisión mensual correspondiente a un porcentual de los ingresos de renta brutos cobrados.

El 10 de septiembre de 2018, el Fideicomiso ejecutó un contrato de administración de propiedades con su socio comercial BTSD para la administración, operación y manutención de ciertas propiedades industriales que son objeto de dicho contrato. De acuerdo con el contrato de administración, como contraprestación por los servicios de administración, BTSD recibe una comisión mensual correspondiente a un porcentual de los ingresos de renta brutos cobrados.

El 25 de octubre de 2018, el Fideicomiso ejecutó un contrato de desarrollo con OPERA Desarrolladora, S.A. de C.V. ("OPERA Desarrolladora"), una subsidiaria de OPERA, para la supervisión, administración del diseño y desarrollo de proyectos residenciales en México. De acuerdo con el contrato de desarrollo, como contraprestación por los servicios de desarrollo, OPERA Servicios recibiría una comisión correspondiente a un porcentual de los ingresos brutos recibidos por el proyecto de acuerdo con una cascada de pagos definida y acordada entre las partes. Como se menciona en la nota 3, el 28 de junio de 2024 el Fideicomiso firmó un contrato de cesión de derechos fideicomisarios para transmitir la totalidad de su participación en el Fideicomiso, por lo que a partir de ese momento quedó concluido el contrato con OPERA.

18. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la IFRS 16. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en arrendamientos operativos de Propiedades de Inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van de enero 2029 a abril 2033.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el periodo acordado o hasta la fecha más cercana de terminación posible por parte del arrendatario, sin importar la probabilidad de que el arrendatario finalice el contrato o no ejerza su opción a renovación.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

18. ARRENDAMIENTOS (continuación)

Los pagos mínimos de arrendamiento de los contratos que el Fideicomiso recibirá en años futuros a partir del cierre del ejercicio son los siguientes:

31 de diciembre de 2025	< 1 año	1 a 5 años	> 5 años	Total
Pagos futuros mínimos por arrendamiento	\$ 7,553,710	\$ 30,084,973	\$ 6,499,110	\$ 44,137,793
%	17%	68%	15%	100%
31 de diciembre de 2024	< 1 año	1 a 5 años	> 5 años	Total
Pagos futuros mínimos por arrendamiento	\$ 6,648,015	\$ 19,326,821	\$ 6,218,938	\$ 32,193,774
%	21%	60%	19%	100%

19. INGRESOS

Los ingresos por rentas fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Ingresos por rentas	\$ 135,379,426	\$ 127,331,353
Total ingresos por rentas	\$ 135,379,426	\$ 127,331,353

Otros ingresos operativos están integrados como se muestra a continuación:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Reembolso de mejoras y gastos operativos	\$ 15,137,177	\$ 13,640,694
Reembolso de mantenimiento	\$ 3,244,262	3,122,006
Otros ingresos	\$ 1,290,928	2,145,376
Total otros ingresos operativos	\$ 19,672,367	\$ 18,908,076

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

20. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los principales gastos con los que cuenta el Fideicomiso se describen a continuación:

a. Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Reparaciones, mantenimiento e instalaciones	\$ 14,753,745	\$ 18,759,785
Comisión por administración de propiedad	3,991,577	2,020,158
Impuesto predial y otros impuestos	1,771,241	1,607,601
Seguro de propiedad	1,139,292	1,247,596
Seguridad	59,115	163,722
Otros gastos	385,333	918,385
Total gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	\$ 22,100,302	\$ 24,717,247

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Honorarios administrativos	\$ 15,592,751	\$ 17,411,475
Honorarios legales	5,338,061	2,441,188
Gastos de mantenimiento del CKD	2,917,823	2,378,049
Honorarios profesionales	2,505,634	1,232,965
Honorarios del fiduciario	2,120,905	2,018,124
Software	1,405,082	605,101
Comisiones bancarias	495,321	440,927
Avalúos de propiedad y otros avalúos	758,085	424,668
Gastos de viaje	858,046	132,991
Reembolsos corporativos de gastos	98,236	36,331
Otros gastos	231,109	618,473
Total gastos de administración	\$ 32,321,053	\$ 27,740,292

21. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 109,496,952	\$ 92,649,961
Reembolso de intereses	(7,463,144)	(10,113,490)
Gastos relacionados a deuda	34,442,748	18,094,939
Total gastos financieros	\$ 136,476,556	\$ 100,631,410

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

22. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

Las Propiedades de Inversión del Fideicomiso se concentran en el sector industrial; por lo tanto, la cartera de inversión puede estar sujeta a cambios de valor más rápidos en comparación a los que ocurrirían si el Fideicomiso mantuviera una diversificación amplia entre los sectores de inversión. El Fideicomiso mitiga el riesgo al concentrar su inversión en diferentes regiones de México.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación, se muestra la concentración basada en valores razonables y regiones establecidas:

2025			2024		
	Región	Valor razonable estimado		Región	Valor razonable estimado
	Norte	18.0% \$ 427,607,460		20.4%	\$ 522,922,140
	Bajío	13.7% 326,814,274		13.8%	352,465,737
	Centro	68.3% 1,623,875,095		65.8%	1,686,330,900
Total	100%	\$ 2,378,296,829		100%	\$ 2,561,718,777

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024 basado en la proporción por zona geográfica, fue como se muestra a continuación:

2025			2024		
	Región	Ingresos por arrendamientos		Región	Ingresos por arrendamientos
	Norte	22.2% \$ 30,065,790		20.1%	\$ 25,627,749
	Bajío	19.8% 26,813,516		19.1%	24,286,780
	Centro	58.0% 78,500,120		60.8%	77,416,824
Total	100%	\$ 135,379,426		100%	\$ 127,331,353

Debido a que el porcentaje de ocupación de las Propiedades de Inversión fue en promedio 94% durante 2025 y 2024, los gastos operativos que generan ingresos se consideran en esa misma proporción.

La concentración del área rentable neta por segmento al 31 de diciembre de 2025 y 2024, fue como se muestra a continuación:

	2025	2024
Bienes de Consumo	30.0%	29.0%
Electrónico	21.0%	4.0%
Automotriz Eléctrico (EV)	19.0%	19.0%
Automotriz Genérico	16.0%	16.0%
Aeroespacial	9.0%	9.0%
Equipo Médico	5%	11%
Bienes Industriales	0%	12%
	100%	100%

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6264 (Antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

23. IMPUESTO SOBRE LA RENTA ("ISR")

El Fideicomiso emisor de los certificados bursátiles o CKD tributa conforme a la regla 3.1.14. de la resolución miscelánea fiscal vigente en 2024. Esta regla establece que para los efectos del artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"), se podrá optar por considerar que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso, entre otros supuestos, cuando los ingresos pasivos de dicho fideicomiso representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Al respecto, la citada regla define como ingresos pasivos (i) los ingresos por intereses, incluyendo la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de IFD de deuda; (ii) la ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces; (iii) dividendos; (iv) ganancia por la enajenación de acciones; (v) ganancia proveniente de IFD de capital; (vi) ajuste anual por inflación acumulable; (vii) ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

En relación con lo anterior, la regla en comento señala que para calcular el porcentaje de ingresos pasivos que en un ejercicio fiscal se obtengan a través del Fideicomiso de que se trate, se debe dividir los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el cociente así obtenido se debe multiplicar por cien y el producto se debe expresar en por ciento.

Por el ejercicio de 2025, el Fideicomiso cumple con los supuestos antes mencionados, esto es, los ingresos pasivos que ha obtenido representan cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos.

De acuerdo con la regla en comento, los fideicomitentes y fideicomisarios de los Fideicomisos de ingresos pasivos son quienes acumulen a sus demás ingresos y, en su caso, efectúen las deducciones, que se hayan generado a través de los citados Fideicomisos.

Asimismo, en los términos de la regla citada, no se está obligado a efectuar pagos provisionales de impuesto sobre la renta.

Finalmente, la regla que nos ocupa también establece que cuando se efectúe algún pago provisional por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, no se podrá aplicar la opción a que se refiere la misma, y se debe considerar que el Fideicomiso de que se trata es un fideicomiso con actividad empresarial en términos del artículo 13 de la LISR desde el mes inmediato posterior a aquél al que se refiere el pago y hasta el último día del ejercicio fiscal.

Por lo que se refiere a los demás fideicomisos que forman parte de la estructura del Fideicomiso, tributarán como fideicomisos pasivos conforme a la citada regla 3.1.14 y 3.1.15. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, el Fideicomiso cumple con lo establecido en las reglas que se mencionan.

24. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las operaciones del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

El 18 de febrero de 2026, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$110,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$101,169,149 a los Tenedores, \$8,742,553 a la Fideicomitente y \$88,298 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

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

**PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L.
de C. V.**

Estados Financieros Dictaminados
31 de diciembre de 2025 y 2024

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.
Índice
31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 3
Estados financieros dictaminados:	
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integral.....	5
Estados de cambios en el capital contable	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas sobre los estados financieros	8 a 21



Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Socios de
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio que terminó en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que comprenden el resumen de las políticas contables importantes y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera aplicables en México (NIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos del “Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.” (“Código del IMCP”) que son relevantes para auditorías de estados financieros en México y con el “Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)” emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código del IESBA”). También hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con los requerimientos éticos del Código del IMCP y el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.



Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Concluimos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre importante con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.



Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rodrigo García Aspe Mena', written over the printed name.

C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 24 de abril de 2026

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Pesos mexicanos (Nota 2)

	2025	2024
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 11,730,922	\$ 11,778,991
Impuestos por recuperar	5,800,440	5,499,645
Total activo circulante	17,531,362	17,278,636
Inversiones en instrumentos financieros negociables (Nota 6)	92,135,917	111,068,239
Impuesto sobre la renta diferido activo (Nota 8)	34,848	34,067
Total activo	\$ 109,702,127	\$ 128,380,942
Pasivo y Capital contable		
PASIVO:		
Acreedores diversos	\$ 116,159	\$ 113,554
Total pasivo	116,159	113,554
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 7)	57,178,271	65,126,046
Reserva legal (Nota 7)	1,267,361	-
Resultado de ejercicios anteriores	61,873,981	37,794,122
Resultado del ejercicio	(10,733,645)	25,347,220
Total capital contable	109,585,968	128,267,388
Total pasivo y capital contable	\$ 109,702,127	\$ 128,380,942

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Estados de Resultados Integral

Año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Pesos mexicanos (Nota 2)

	2025	2024
Otros ingresos (gastos)	\$ 374,284	\$ (44,675)
Utilidad (pérdida) de operación	374,284	(44,675)
Resultado integral de financiamiento:		
Intereses bancarios	909,502	840,180
(Pérdida) utilidad en cambios - Neta	(570,183)	7,465
(Pérdida) utilidad en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	(11,448,029)	24,467,869
	(11,108,710)	25,315,514
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(10,734,426)	25,270,839
Impuestos a la utilidad (Nota 8)	(781)	(76,381)
Resultado integral	\$ (10,733,645)	\$ 25,347,220

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Estados de Cambios en el Capital Contable

Año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Pesos mexicanos (Nota 2)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 114,163,821	\$ -	\$ 28,079,412	\$ 9,714,710	\$ 151,957,943
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	9,714,710	(9,714,710)	-
Distribuciones	(49,037,775)	-	-	-	(49,037,775)
Resultado integral	-	-	-	25,347,220	25,347,220
Saldos al 31 de diciembre de 2024	65,126,046	-	37,794,122	25,347,220	128,267,388
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	25,347,220	(25,347,220)	-
Reserva legal	-	1,267,361	(1,267,361)	-	-
Distribuciones	(7,947,775)	-	-	-	(7,947,775)
Resultado integral	-	-	-	(10,733,645)	(10,733,645)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 57,178,271</u>	<u>\$ 1,267,361</u>	<u>\$ 61,873,981</u>	<u>\$ (10,733,645)</u>	<u>\$ 109,585,968</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Estados de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Pesos mexicanos

	2025	2024
Actividades de operación		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (10,734,426)	\$ 25,270,839
Pérdida (utilidad) por valuación de inversión	11,448,029	(24,467,869)
Operaciones relacionadas con actividades de operación:		
(Aumento) disminución en impuesto por recuperar	(300,795)	1,292,541
Aumento (disminución) en acreedores diversos	2,605	(27,484)
(Disminución) en Impuestos por pagar	-	(1,704,314)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>415,413</u>	<u>363,713</u>
Actividades de inversión		
Distribuciones relacionadas con la inversión	<u>7,484,293</u>	<u>49,109,389</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>7,484,293</u>	<u>49,109,389</u>
Actividades de financiamiento		
Distribuciones de capital	<u>(7,947,775)</u>	<u>(49,037,775)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(7,947,775)</u>	<u>(49,037,775)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(48,069)	435,327
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>11,778,991</u>	<u>11,343,664</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 11,730,922</u>	<u>\$ 11,778,991</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Pesos mexicanos

Nota 1 - Actividades de la Compañía:

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V. (Compañía) es subsidiaria de PLA Co-Investor, LLC. y PGIM Foreign Investments Inc., ambas subsidiarias de Prudential Financial Inc.

La Compañía fue creada el 19 de octubre de 2015 y cuya principal finalidad es invertir, directa o indirectamente, en la compra, desarrollo y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo, a través de otras sociedades, fideicomisos, contratos de participación o de cualquier otra forma.

El 25 de abril de 2017 la Compañía celebró con carácter de Fideicomitente, el contrato de Fideicomiso Prumex IV F/6264 (antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495) "el Fideicomiso" mediante la aportación inicial de \$100; con base en el contrato de Fideicomiso se establece que dicha aportación no genera derechos de voto ni derechos de participación en las distribuciones de los resultados operativos del Fideicomiso.

Fideicomiso Prumex IV F/6264 fue constituido con el fin principal de emitir certificados bursátiles en México, realizar Inversiones y gastos de inversión con los recursos derivados de la emisión de certificados y de llevar a cabo proyectos de conformidad con las políticas de inversión del fideicomiso (Según términos definidos en el contrato de Fideicomiso).

En asamblea general de socios del 19 de abril de 2016 se realizó el cambio de denominación social a PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV. S. de R. L. de C. V.

Para fines prácticos, la Compañía ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Compañía no tiene empleados y todos los servicios legales, contables y administrativos le son prestados por terceros.

Nota 2 - Bases de preparación:

Aplicación de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas y supletoriedad

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, que se acompañan, cumplen cabalmente lo establecido en las NIF, para mostrar una presentación razonable de la situación financiera de la Compañía. Las NIF establecen que las Normas de Información Financiera emitidas por el IASB (NIIF contables), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), Interpretaciones a las NIIF (INIIF) y el Comité de Interpretaciones (SIC) son supletoriamente parte de las NIF, cuando la ausencia de estas así lo requiera.

Nuevas NIF 2025

NIF A-2 Incertidumbres sobre negocio en marcha. Esta NIF establece las bases para el análisis de los eventos y condiciones que podrían generar incertidumbres sobre negocio en marcha de una entidad, así las normas de valuación, presentación y revelación aplicables a los estados financieros de una entidad que:

- a. es un negocio en marcha, pero que tiene incertidumbres importantes sobre su condición para continuar como negocio en marcha;

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

b. continúa como negocio en marcha, pero está en un proceso de reorganización legal con la finalidad de conservar su condición de negocio en marcha; o

c. no es un negocio en marcha.

Mejoras a las NIF 2025

NIF A-1 “Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera”. Se incluye la revelación de políticas contables importantes con el objeto de que las entidades hagan una revelación más efectiva de las mismas.

NIF B-2 “Estado de flujos de efectivo”. Se establecen normas de revelación sobre los acuerdos de financiamiento para pago a proveedores (factoraje inverso). Dichas revelaciones son de aplicación general.

Se realizaron cambios en las NIF B-3 “Estado de resultados integral”, NIF B-16 “Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos” y NIF C-3 “Cuentas por cobrar”; con la finalidad de aclarar que los ingresos deben ser presentados netos de montos variables y no se permite su presentación separada.

NIF B-15 “Conversión de monedas extranjeras”. Se establecen bases de valuación (estimación del tipo de cambio) y revelaciones (efectos financieros, transacciones afectadas, valor en libros de activos y pasivos, técnica de estimación, nombre de la operación extranjera, información financiera resumida de esta, así como la naturaleza y condiciones de cualquier acuerdo contractual que podría requerir que la entidad proporcione apoyo financiero a la operación extranjera, entre otras.) aplicables a entidades cuyas monedas no son intercambiables a la fecha de conversión de monedas extranjeras, lo cual converge con la NIC 21.

NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”. Se elimina el método de depreciación especial ya que este no debe de ser considerado como tal, sino como una forma práctica de aplicar los métodos de depreciación vigentes. Adicionalmente se incluye la descripción de cada uno de los métodos de depreciación.

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Se precisa que un pasivo financiero puede considerarse pagado cuando se utiliza un sistema de pagos electrónicos y si:

- La entidad no tiene la capacidad de retirar, detener o cancelar la instrucción de pago, ni de acceder al efectivo pagado.
- El riesgo de liquidación asociado con el sistema de pagos electrónicos es poco importante.

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” y NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”. Por los IFP que tengan cláusulas contingentes vinculadas al cumplimiento de un objetivo ambiental, social o de gobernanza, las EIP deberán revelar: una descripción de la naturaleza del evento contingente, información cuantitativa sobre los posibles cambios en los flujos de efectivo contractuales, el costo amortizado de los IFP y su efecto en el resultado integral.

NIF D-1 “ingresos por contratos con clientes”. Cuando una entidad que aplica NIF, emita contratos que en sustancia económica sean similares a un contrato de seguros, esta deberá aplicar lo establecido en la NIF D-1 y no podrá aplicar de forma supletoria la NIIF 17, siempre y cuando: la entidad no refleje una evaluación de riesgos asociado con un cliente en específico al establecer el precio, se compensa al

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

cliente con la prestación de servicios y no con pagos en efectivo y cuando el riesgo de seguro transferido surge por la frecuencia del uso.

Asimismo, se hicieron modificaciones en las siguientes NIF, que no generan cambios contables, consecuentemente, no se establece fecha de entrada en vigor, y cuyas modificaciones implican sólo ajustes a la redacción e incorporación de ciertos conceptos. Dentro de estas mejoras, las NIF requieren la incorporación de los riesgos “operacional” y de “sostenibilidad” en caso de ser importantes:

- NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera.
- NIF B-8, Estados financieros consolidados o combinados.
- NIF B-9, Información financiera a fechas intermedias.
- NIF C-6, Propiedades, planta y equipo.
- NIF C-8, Activos intangibles.
- NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos.
- NIF C-10, Instrumentos financieros derivado y relaciones de cobertura.
- NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar.
- NIF D-8, Pagos basados en acciones.

Dentro de estos cambios, uno de los más importantes es la inclusión del riesgo operacional y del riesgo en materia de sostenibilidad que se mencionan en la NIF A-1.

Mejoras a las NIF 2024

NIF A-1 “Marco conceptual de las normas de información financiera”. Se incluyen las definiciones de “Entidades de interés Público” y “Entidades que no son de interés Público”, con objeto de establecer las bases de revelación que le aplican a cada tipo de entidades. Esto genera cambios importantes en diferentes párrafos de cada una de las NIF particulares.

Las modificaciones originadas por las Mejoras a las NIF 2024 entran en Vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2024; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2023.

NIF C-6, “Propiedades, planta y equipo” Establece que esta NIF no debe aplicarse a activos biológicos relacionados con las actividades agropecuarias, salvo que expresamente, la NIF E-1, Actividades agropecuarias requiera la aplicación de esta NIF, como en el caso de activos biológicos productores.

NIF D-6, “Capitalización del resultado integral de financiamiento”. Establece que no quedan comprendidos en esta NIF los activos biológicos que se valúan a su valor razonable menos costos de disposición, de acuerdo con lo establecido en la NIF E-1, Actividades agropecuarias.

Asimismo, se hicieron modificaciones en las siguientes NIF, que no generan cambios contables, consecuentemente, no se establece fecha de entrada en vigor, y cuyas modificaciones implican sólo ajustes a la redacción e incorporación de ciertos conceptos:

- NIF A-1, Marco conceptual de las Normas de Información Financiera.
- NIF B-7, Adquisición de negocios.
- NIF B-11 Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuas.
- NIF C-2, Inversiones en instrumentos financieros.
- Garantías financieras.
- NIF C- 6, Propiedades planta y equipo.
- Revisión de elementos de la depreciación o amortización.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024

- NIF C-7, Inversión en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes.
- NIF C-8, Activos intangibles.
- NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 24 de abril de 2026 por la Gerente de Contabilidad.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad importantes:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más importantes, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas de contabilidad que aplicará la Compañía.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) y las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) requiere que la Administración realice estimaciones contables y ejerza juicio profesional significativo al aplicar dichas políticas, así como al evaluar los posibles impactos financieros derivados de factores de sostenibilidad. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Monedas de registro, funcional y de informe

Debido a que tanto las monedas de registro, funcional y de reporte de la Compañía son el peso, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

Efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, a partir del 1 de enero de 2008 la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria) por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los estados financieros adjuntos, se presentan a pesos históricos. A continuación, se presentan los porcentajes de inflación, según se indica a continuación:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
	(%)	(%)
Del año	3.69	4.21
Acumulada en los últimos tres años (sin considerar el año base)	17.60	21.14
Acumulada en los últimos tres años (considerando el año base)	13.10	17.60

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos de caja, depósitos bancarios y otros instrumentos financieros de alta liquidez, con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

El efectivo y los equivalentes de efectivo se reconocen inicialmente a su valor razonable. Véase Nota 5.

b. Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros se clasifican de acuerdo con el modelo de negocio empleado por la administración de la compañía al momento de administrar los instrumentos financieros para generar flujos de efectivo. Dichos títulos se clasifican como sigue:

- i. Instrumento Financiero para Cobrar o Vender (IFCV), cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales por cobros de principal e interés, o bien, obtener una utilidad en su venta, cuando esta sea conveniente.
- ii. Instrumento Financiero Negociable (IFN), cuyo objetivo es invertir con el propósito de obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta, o sea en función de la administración de los riesgos de mercado de dicho instrumento.
- iii. Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Intereses (IFCPI), cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales en fechas preestablecidas que corresponden a principal e intereses pendientes de pago. Los IFCPI incluyen tanto los generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos o préstamos.

Tanto los IFN como los IFCV se reconocen inicial y posteriormente a su valor razonable. La diferencia entre el valor en libros anterior y el valor razonable actual afecta la utilidad (pérdida) neta del periodo para los IFN.

Al efectuar una inversión en un IFN, cualquier costo de transacción se reconoce de inmediato en la utilidad o pérdida neta.

A la fecha de los estados financieros no existieron cambios o modificaciones en el modelo de negocio de los instrumentos financieros.

La estimación de pérdidas crediticias esperadas se determina considerando la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida de las cuentas por cobrar con base en la experiencia histórica, condiciones actuales y pronósticos razonables que se observan en el comportamiento de las mismas. Dichas pérdidas son determinadas de forma colectiva.

Las pérdidas crediticias esperadas existentes, así como las diferencias que surgen de cancelar dichas pérdidas crediticias se presentan formando parte del rubro de gastos.

Cuando se espera que los IFN se recuperen en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir lo mencionado se presentan como activos no circulantes.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

c. Provisiones

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos en el futuro. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración.

d. Impuesto sobre la Renta (ISR) causado y diferido

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo como ORI o una partida reconocida directamente en el capital contable. Los intereses, multas y recargos relacionados con el ISR causado se reconocen en la línea de impuestos a la utilidad.

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro, a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

A la fecha de los estados financieros la compañía no identificó ninguna posición fiscal incierta al determinar la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales. Véase Nota 8.

e. Capital contable

El capital social y los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se expresan a su costo histórico. Véase Nota 7.

f. Resultado integral

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, la cual se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de patrimonio. Los importes del resultado integral de 2025 y 2024 se expresan en pesos históricos.

g. Diferencias cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro, aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en el estado de resultados integral conforme se devenguen, como un componente del RIF.

Nota 4 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Compañía tenía activos monetarios en dólares estadounidenses por USD 2,518 y USD 2,514, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el tipo de cambio era de \$17.9667 y \$20.2683 por dólar, respectivamente. Al 24 de abril de 2026, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de \$17.3287 por dólar.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra principalmente por depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	2025	2024
Depósitos bancarios ⁽¹⁾	\$ 11,691,442	\$ 11,757,252
Inversiones a la vista ⁽²⁾	39,480	21,739
Total	<u>\$ 11,730,922</u>	<u>\$ 11,778,991</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones overnight cierran con una tasa promedio mensual del 5.88% y 7.14%, respectivamente. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en el estado de resultados se reconoce un interés devengado de \$909,502 y \$840,180, respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el remanente de la cuenta de efectivo de \$39,480 y \$21,739, respectivamente, corresponden a un instrumento gubernamental no negociable. Se trata de una inversión a la vista con vencimiento al reporto.

Nota 6 - Inversiones en Instrumentos Financieros Negociables:

Los Instrumentos Financieros Negociables (IFN) están representados por Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) emitidos por el Fideicomiso Prumex IV F/6264, entidad Nacional.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los instrumentos financieros se integra como se muestra en la siguiente página.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Inversiones en IFN:

2025				
	Fecha de Vencimiento	Precio de mercado	Valor de mercado	Efecto en resultados
Títulos de deuda CKD's	04 de mayo 2027	0.7619	\$ 535,561	\$ (63,476)
1ra Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.7619	232,537	(27,560)
2da Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.7619	205,892	(24,403)
3ra Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.7619	3,972,509	(470,828)
4ta Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.7619	4,134,881	(490,072)
5ta Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.7619	10,657,954	(1,263,197)
6ta Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.7619	27,129,340	(3,215,410)
7ma Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.7619	45,267,243	(5,365,141)
			<u>\$ 92,135,917</u>	<u>\$ (10,920,087)</u>
Ajuste método de participación 4Q25				\$ 8,227
ISR retenido por fideicomiso				<u>\$ (536,169)</u>
Total efecto en resultados				<u>\$ (11,448,029)</u>

2024				
	Fecha de Vencimiento	Precio de mercado	Valor de mercado	Efecto en resultados
Títulos de deuda CKD's	04 de mayo 2027	0.9185	\$ 645,610	\$ 142,288
1ra Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.9185	280,319	61,780
2da Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.9185	248,199	54,702
3ra Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.9185	4,788,791	1,055,415
4ta Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.9185	4,984,526	1,098,554
5ta Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.9185	12,847,978	2,831,603
6ta Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.9185	32,703,946	7,207,716
7ma Emisión adicional de CKD's	04 de mayo 2027	0.9185	54,568,870	12,026,590
			<u>\$ 111,068,239</u>	<u>\$ 24,478,648</u>
ISR retenido por fideicomiso				<u>\$ (10,779)</u>
Total efecto en resultados				<u>\$ 24,467,869</u>

El 4 de mayo de 2017, la Compañía adquirió 702,900 Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) tipo "A", a un valor de \$100 por cada certificado. Emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores por el Fideicomiso Prumex IV F/6264 equivalente a \$70,290,000.

Primera emisión adicional, el 24 de octubre de 2018 la Compañía adquirió 305,194 Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) tipo "A", a un valor de \$50 por cada certificado. Emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores por el Fideicomiso Prumex IV F/6264 equivalente a \$15,259,700.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Segunda emisión adicional, el 26 de diciembre de 2018 la Compañía adquirió 270,224 Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) tipo "A", a un valor de \$25 por cada certificado. Emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores por el Fideicomiso Prumex IV F/6264 equivalente a \$6,755,600.

Tercera emisión adicional, el 28 de febrero de 2019 la Compañía adquirió 5,213,739 Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) tipo "A", a un valor de \$12.50 por cada certificado. Emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores por el Fideicomiso Prumex IV F/6264 equivalente a \$65,171,738.

Cuarta emisión adicional, el 18 de octubre de 2019 la Compañía adquirió 5,426,844 Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) tipo "A", a un valor de \$6.25 por cada certificado. Emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores por el Fideicomiso Prumex IV F/6264 equivalente a \$33,917,755.

Quinta emisión adicional, el 19 de agosto de 2020 la Compañía adquirió 13,988,083 Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) tipo "A", a un valor de \$3.13 por cada certificado. Emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores por el Fideicomiso Prumex IV F/6264 equivalente a \$43,712,759.

Sexta emisión adicional, el 20 de noviembre de 2020 la Compañía adquirió 35,606,032 Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) tipo "A", a un valor de \$1.56 por cada certificado. Emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores por el Fideicomiso Prumex IV F/6264 equivalente a \$55,634,425.

Séptima emisión adicional, el 28 de abril de 2021 la Compañía adquirió 59,411,209 Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) tipo "A", a un valor de \$0.78 por cada certificado. Emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores por el Fideicomiso Prumex IV F/6264 equivalente a \$46,415,007.

Primera distribución, el 29 de junio de 2021, la Compañía recibió una distribución por \$17,572,531.

Segunda distribución, el 24 de agosto de 2021, la Compañía recibió una distribución por \$127,863,810.

Tercera distribución, el 20 de octubre de 2021, la Compañía recibió una distribución por \$9,537,330.

Cuarta distribución, el 23 de diciembre de 2021, la Compañía recibió una distribución por \$47,686,652.

Quinta distribución, el 30 de marzo de 2022, la Compañía recibió una distribución por \$15,895,550.74.

Sexto distribución, el 23 de junio de 2022, la Compañía recibió una distribución por \$12,716,440.

Séptima distribución, el 29 de septiembre 2022, la Compañía recibió una distribución por \$11,921,663.

Octava distribución, el 8 de mayo 2023, la Compañía recibió una distribución por \$5,563,443.

Novena distribución, el 27 de junio 2024, la Compañía recibió una distribución por \$16,849,284.

Décima distribución, el 29 de julio 2024, la Compañía recibió una distribución por \$16,292,940.

Undécima distribución, el 25 de septiembre 2024, la Compañía recibió una distribución por \$15,895,551.

Duodécima distribución, el 13 de noviembre 2025, la Compañía recibió una distribución por \$7,947,775.

El modelo de negocio de la administración sobre los CKD's no es la especulación, el propósito es conservarlos hasta transcurrir su vigencia que es de un periodo de diez años; este plazo podrá extenderse hasta por dos periodos de un año cada uno.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

De conformidad con el Boletín C-2 “Instrumentos Financieros”, los títulos de deuda a largo plazo se clasifican como Inversiones en Instrumentos Financieros Negociables y se valúan a su valor razonable.

Nota 7 - Capital Contable:

	2025
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 13 de noviembre de 2025, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable Serie “B” por la cantidad de:	\$ (7,947,775)
Total	<u>\$ (7,947,775)</u>
	2024
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 27 de junio de 2024, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable Serie “B” por la cantidad de:	\$ (16,849,284)
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 29 de julio de 2024, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable Serie “B” por la cantidad de:	(16,292,940)
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 25 de septiembre de 2024, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable Serie “B” por la cantidad de:	<u>(15,895,551)</u>
Total	<u>\$ (49,037,775)</u>

El capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

Partes sociales*	Descripción	2024	2025
2	Serie “A”, Capital mínimo fijo sin derecho a retiro	\$ 2	\$ 2
2	Serie “B”, Capital social variable	<u>57,178,269</u>	<u>65,126,044</u>
4	Capital social	<u>\$ 57,178,271</u>	<u>\$ 65,126,046</u>

* Partes Sociales nominativas, sin expresión de valor nominal.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Al 31 de diciembre de 2025, la reserva legal se constituyó por \$1,267,361, de conformidad con el artículo 20 de la Ley General de Sociedades Mercantiles de México, el cual establece que la reserva legal debe alcanzar al menos el 20% del capital social pagado de la Compañía.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional del impuesto.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la LISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

Nota 8 - ISR:

- i. El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. En 2025 y 2024 la Compañía determinó utilidad y pérdida fiscal de \$64,096 y \$(5,103,811), respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.
- ii. La Ley del ISR establece que la tasa de ISR aplicable para el ejercicio 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad fiscal gravable.
- iii. La provisión para el ISR se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
ISR diferido	\$ (781)	\$ (76,381)
Total provisión	\$ (781)	\$ (76,381)

- iv. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció ISR diferido se analizan a continuación:

	2025	2024
Provisiones de pasivos	\$ 116,159	\$ 113,554
Pérdidas fiscales	29,284,514	23,583,316
	29,400,673	23,696,870
Tasa de ISR aplicable	30%	30%
ISR diferido activo	8,820,202	7,109,061
Reserva de impuesto diferido*	(8,785,354)	(7,074,994)
ISR diferido activo neto	\$ 34,848	\$ 34,067

Desde su reconocimiento inicial y al cierre de cada ejercicio, la Administración evalúa la probabilidad de recuperación del impuesto diferido activo determinado. Con base en sus proyecciones financieras y su plan de negocios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, con base en dicho análisis, la Administración reconoció una estimación para el activo por impuesto a la utilidad diferido no recuperable, considerando que no cuenta con elementos suficientes para justificar que existe alta certe-

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

za de que en periodos futuros continuará generando utilidades fiscales suficientes que permitan compensar la amortización de pérdidas fiscales.

- * Con base en las proyecciones financieras y al plan de negocios, la Administración reconoció una estimación para el activo, por impuesto a la utilidad diferido no recuperable como se muestra a continuación:

	2025	2024
Pérdidas fiscales	\$ 29,284,514	\$ 23,583,316
Tasa de ISR aplicable	30%	30%
ISR diferido activo	8,785,354	7,074,994
Reserva de ISR diferido activo	(8,785,354)	(7,074,994)
ISR diferido activo	\$ -	\$ -

- v. La conciliación entre las tasas causada y efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (10,734,426)	\$ 25,270,839
Tasa causada del ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	(3,220,328)	7,581,252
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Permanentes:		
Gastos no deducibles	2,853	7,471
Ajuste anual por inflación	(183,486)	(1,692,384)
Resultado obtenido por el fideicomiso numero F/6264	3,618,268	(7,340,361)
Otros	(218,088)	1,367,641
ISR diferido	\$ (781)	\$ (76,381)
Tasa efectiva del ISR	0.00%	0.00%

- vi. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene pérdidas fiscales acumuladas por \$29,284,514 cuyo derecho a ser amortizado contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2016	\$ 2,095	2026
2017	6,644,001	2027
2018	7,427,153	2028
2019	10,006,253	2029
2024	5,205,012	2034
	<u>\$ 29,284,514</u>	

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 9 - Nuevos pronunciamientos contables:

A continuación, se describe una serie de NIF y Mejoras a las NIF emitidas por el CINIF efectivas por primera vez para los periodos que comienzan el o después del 1 de enero 2025, de 2026 y/o de 2028 según corresponda. Se considera que dichas NIF y mejoras a las NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

Nuevas NIF

NIF B-1 “Bases para la preparación y presentación de estados financieros” (antes Cambios contables y corrección de errores), fue actualizada para converger con las NIIF. Se amplió su alcance, estableciendo requisitos generales para preparar y presentar los cuatro estados financieros básicos, incluyendo la identificación, agrupación o separación de partidas, periodicidad de la información comparativa y elección de políticas contables. Además, se incorporaron normas del Marco Conceptual aplicables en la preparación de los estados financieros. La entrada en vigor de esta norma es a partir del 1° de enero de 2028.

NIF B-3 “Estado de Resultados Integral” (ERI): la norma fue modificada para alinearse con las NIIF. La estructura del ERI ahora clasifica ingresos, costos y gastos en las categorías de: operación, inversión, financiamiento, impuestos a la utilidad y operaciones discontinuadas, eliminando el rubro de Resultado Integral de financiamiento, cuyas partidas se presentan según la categoría que les dio origen. La entrada en vigor de esta norma es a partir del 1° de enero de 2028.

Mejoras a las NIF 2026

NIF B-11 “Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas”. Se especifica que los flujos de efectivo derivados de la disposición de activos de larga duración y de operaciones discontinuadas se deben presentar de forma prospectiva.

NIF C-10 “Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura”. Se aclara que:

- a) Los contratos celebrados para adquirir, entregar o utilizar una partida no financiera deben considerarse como instrumentos financieros derivados (IFD) si se valúan a valor razonable con cambios en resultados de forma irrevocable desde su reconocimiento inicial.
- b) Los IF contratados con entidades pertenecientes a la misma entidad económica pueden considerarse como instrumentos de cobertura calificables solo en los estados financieros individuales de las entidades contratantes.

Asimismo, se hicieron modificaciones en las siguientes NIF, que no generan cambios contables, consecuentemente, no se establece fecha de entrada en vigor, y cuyas modificaciones implican sólo ajustes a la redacción e incorporación de ciertos conceptos:

- NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera
- NIF B-4, Estado de cambios en el capital contable
- NIF B-6, Estado de situación financiera
- NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura
- NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés
- NIF D-4, Impuestos a la utilidad

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R. L. de C. V.

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 10 - Otra información:

Al 31 de diciembre de 2025, la Administración se encuentra en proceso de la determinación de los Indicadores de Sostenibilidad requeridos por las NIS por lo que, a la fecha de la presentación de los estados financieros y sus notas correspondientes, no se presenta información de sostenibilidad.

Nota 11 - Eventos Subsecuentes:

El 23 de abril de 2026, mediante resoluciones unánimes se constituyó la reserva legal correspondiente de 2025 por \$1,267,361.

Valuador independiente

Febrero 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/6264 (Clave de pizarra PLA2CK 17)

Fideicomiso PRUMEX IV, PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

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

Antecedentes de la valuación

- El 4 de mayo de 2017, PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. ("Fideicomiso PRUMEX IV" o el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/2495, ahora F/6264 por un monto máximo de MXN 4,422 mm con fecha de vencimiento de 4 de mayo de 2027
- El objetivo del Fideicomiso PRUMEX IV es crear un portafolio diversificado de bienes inmuebles con una combinación de activos que sea representativa del amplio espectro de oportunidad, factores fundamentales y situación favorable macroeconómica con la que cuenta México

Conclusión de valor^{1,4}

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	MXN 0.761930
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 0.761930

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

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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

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

⁴ Conforme a prácticas de la industria, se reconoce en el balance pro-forma una provisión por comisión de desempeño pagadera al Administrador por el desempeño de las inversiones. Dicha provisión es una estimación proporcionada por el Administrador y tiene un impacto de MXN 0.00159 en el precio por certificado al cierre del trimestre

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

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

■ Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 0.76 (cero 76/100 MXN)

Resumen de valuación

Propiedades de inversión e inversiones a través del método de participación		Total
Valor en libros		2,611,024,923.00
Valor ajustado		2,611,024,923.00

Activos netos atribuibles a la participación controladora ¹	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	0.761930	1,521,485,188	1,159,265,690.00
Valor ajustado	0.761930	1,521,485,188	1,159,265,690.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 0.761930**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 0.761930**

Balance general^{4,5}

Activo		Pasivo	
F Otros activos	16,286,195.00	F Préstamo por pagar	9,256,187.00
F Instrumentos financieros derivados	7,837,157.00	F Otras cuentas por pagar	20,151,716.00
F Impuestos por recuperar	16,008,809.00	F Depósitos de arrendatarios	3,203,606.00
F Pagos anticipados	5,093,156.00	F Cuentas por pagar	57,797,335.00
F Rentas diferidas por cobrar	3,448,733.00	F Comisión del Administrador por pagar	2,421,997.00
F Cuentas por cobrar	10,029,537.00	F Préstamo por pagar no circulante	1,780,148,021.00
F Efectivo restringido	25,163,132.00	F Depósitos de arrendatarios no circulante	15,607,880.00
F Efectivo y equivalentes de efectivo	414,961,281.00		
F Impuestos por recuperar no circulante	34,196,275.00		
F Rentas diferidas por cobrar no circulante	19,630,057.00		
A Propiedades de inversión	2,378,296,829.00		
A Inversiones a través del método de participación	232,728,094.00		

Activos netos atribuibles a la participación controladora	1,159,265,690.00
Activos netos atribuibles a la participación no controladora	115,826,823.00

Total activos	3,163,679,255.00	Total pasivo y patrimonio	3,163,679,255.00
---------------	------------------	---------------------------	------------------

Sensibilización de valuación⁶

Propiedades de inversión e inversiones a través del método de participación	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,611,024,923.00	0.761930	0.00%
Inversiones a valor razonable (valuación al alza escenario 1)	2,741,576,169.15	0.847735	+11.26%
Inversiones a valor razonable (valuación a la baja escenario 1)	2,480,473,676.85	0.676125	-11.26%
Inversiones a valor razonable (valuación al alza escenario 2)	3,002,678,661.45	1.019346	+33.78%
Inversiones a valor razonable (valuación a la baja escenario 2)	2,219,371,184.55	0.504515	-33.78%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ²	Activos netos atribuibles a la part controladora
Trimestre actual	2025.T4	1,521,485,188	0.761930	1,159,265,690.00
Trimestre previo 1	2025.T3	1,521,485,188	0.829956	1,262,765,391.00
Trimestre previo 2	2025.T2	1,521,485,188	0.843197	1,282,911,112.00
Trimestre previo 3	2025.T1	1,521,485,188	0.924784	1,407,045,772.00

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

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

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

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

⁵ Conforme a prácticas de la industria se reconoce en el balance pro-forma una provisión por comisión de desempeño pagadera al Administrador por el desempeño de las inversiones. Dicha provisión es una estimación proporcionada por el Administrador y tiene un impacto de MXN 0.00159 en el precio por certificado al cierre del trimestre

⁶ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/6264 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T 2018			
Propiedad 1	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos y enfoque de mercado
3T 2019			
Propiedad 2	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
4T 2019			
Propiedad 3	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de costos y enfoque de ingresos
4T 2020			
Propiedad 4	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 5	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 6	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 7	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 8	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 9	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 10	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
Propiedad 11	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos

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

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

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

Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13³

Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables
- La valuación se basa en precios de mercado observables
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

Enfoque de ingresos

- El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo
- La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

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

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

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

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

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
 - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio

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

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

— "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/2495, ahora F/6264 desde el año 2017
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

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

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

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

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

Confirmación de Independencia

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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