

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	Si
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
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

6266

Datos relativos al contrato de fideicomiso:



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

FIDEICOMITENTE



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

FIDUCIARIO EMISOR



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

PLA3CK 22
FIDEICOMISO EMISOR F/6266
(ANTES FIDEICOMISO PRUMEX CKD CIB/3848)

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/6266 (antes CIB/3848) de fecha 6 de julio de 2022, celebrado entre PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V. como Fideicomitente; PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V. como Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,

División Fiduciaria como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores.

El Fideicomiso Irrevocable número F/6266 (antes CIB/3848) realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra PLA3CK 22 a través de una oferta pública restringida en México, sujetos al mecanismo de Llamadas de capital, con el propósito de realizar Inversiones principalmente en proyectos inmobiliarios en el sector Industrial en México, de manera directa o a través de Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso Fondo Privado México Industrial V F/3849, ahora F/6267).

El 11 de julio de 2022, 2,900,000 Certificados Bursátiles fueron emitidos en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA), habiendo obtenido \$290,000,000 Pesos en su Emisión Inicial. Adicionalmente, los Tenedores aportarán a través del mecanismo de Llamadas de Capital al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo, llegando a un Monto Máximo de la Emisión de \$1,450,000,000 Pesos. Al 31 de diciembre de 2025, los Tenedores cuentan con Llamadas de Capital por aportar que ascienden a \$382,000,099.80 Pesos.

A la fecha, la emisión solamente cuenta con una serie, dicha serie es la A. Los Certificados Serie A emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo título global que ampare todos los Certificados Serie A, sin expresión de valor nominal, emitidos a la fecha de Emisión correspondiente, el cual estará regido bajo las leyes de México. El Plazo de Vigencia de la Emisión es de 18,263 días, que equivalen a aproximadamente 50 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

El depositario de los títulos es S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal - 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 sea 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 3265-1.80-2025-042 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.

Información importante

La información contenida en adelante es proporcionada por el Administrador del Fideicomiso Irrevocable F/6266. PGIM es el principal negocio de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). La división de Real Estate en PGIM es la empresa de inversión y asesoría en bienes raíces y opera a través de PGIM, Inc., un asesor de inversiones registrado. Prudential, su logotipo 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.

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.

Denominación de la institución fiduciaria:

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

Fideicomitente:

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

Clave de cotización:

PLA3CK

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

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

- El 28 de enero de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) publicó en el Diario Oficial de la Federación la Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores. En dichas disposiciones se publicaron varias modificaciones, entre ellas el requerimiento para que las emisoras adopten a partir de 1 de enero de 2025 las Normas Internacionales de Información a Revelar sobre Sostenibilidad siguientes:
 - La IFRS S1 Requisitos Generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad.
 - La IFRS S2 Revelaciones Relacionadas con el Clima.
- El Administrador está en proceso de análisis sobre la implementación de estos cambios para dar cumplimiento a los requisitos de revelación e informes asociados; a la fecha considera que estas nuevas disposiciones no tendrán un impacto relevante en las operaciones actuales del Fideicomiso.
- El 12 de febrero de 2025, se realizó la tercera Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$33.5 millones de Pesos.
- El 18 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó la Novena Emisión Subsecuente del Fideicomiso F/6266 por aproximadamente \$101 millones de Pesos, en la cual se emitieron 517,119,999 certificados adicionales; dichos recursos se utilizarán para (i) atender la Treceava Llamada de Capital del Fondo Privado México Industrial V CIB/3849 y (ii) Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso Irrevocable F/6266.
- 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., como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación del Fiduciario Sustituto.
- El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente y el Administrador celebraron el convenio modificatorio y de sustitución fiduciaria por el cual CIBanco, S.A., 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 Irrevocable F/6266 (“el Fideicomiso”).
- El 29 de octubre de 2025, Banco Multiva, S.A., como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., retransmitió la información financiera trimestral a solicitud de la Bolsa Institucional de Valores. La retransmisión tuvo como finalidad corregir referencias respecto del fiduciario y del número de fideicomiso aplicables a los Certificados Bursátiles “PLA3CK 22”, precisando que el fiduciario correspondiente es Banco Multiva bajo el Fideicomiso CIB/3848, y no Banco Actinver ni el fideicomiso 6266.

Estas modificaciones permanecieron sujetas a la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, relacionada con la actualización del registro derivado de la sustitución de CIBanco como fiduciario.

- El 4 de noviembre de 2025, el Fideicomiso publicó un Evento Relevante en la Bolsa Institucional de Valores para informar al público inversionista sobre la retransmisión de la información financiera trimestral llevada a cabo el 29 de octubre de 2025.
- El 13 de noviembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, incluyendo la referencia a Banco Actinver, S.A., Institución de

Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como nuevo fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/6266 (anteriormente identificado como CIB/3848).

- El 13 de diciembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), mediante el oficio No 153/1845/2025, autorizó la actualización en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los certificados Bursátiles.

Eventos Subsecuentes

- El 6 de febrero de 2026, el Fideicomiso realizó la Décima Emisión Subsecuente del Fideicomiso Irrevocable F/6266 por aproximadamente \$230 millones de Pesos, en la cual se emitieron 2,355,199,999 certificados adicionales; dichos recursos se utilizarán para (i) atender la Catorceava Llamada de Capital del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 y (ii) Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso Irrevocable F/6266.
- El 7 de abril de 2026, se realizó la cuarta Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$115.6 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.

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 y sus respectivas, afiliadas o subsidiarias no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles.

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:

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 naturales 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.

Las facultades de la Asamblea General de Tenedores que a continuación se describen:

- Aprobar cambios en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que si los cambios realizados en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a este inciso tuvieran como consecuencia la necesidad de que se realice una modificación al título o los títulos que documenten a los Certificados Bursátiles de todas las Series o al Acta de Emisión, el quorum aplicable para que la Asamblea General de Tenedores lo apruebe, será el previsto en la Sección 4.2(b) del Contrato de Fideicomiso.
- Remover al Fiduciario y designar a una institución de crédito o casa de bolsa (que deberá ser propuesta por el Fideicomitente) para actuar como fiduciario en el Contrato de Fideicomiso.
- A petición del Administrador, aprobar cualquier modificación al Acta de Emisión y a todos los títulos que documenten a los Certificados Bursátiles cuando dicha modificación afecte a la totalidad de las Series.
- Contratar, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, Asesores Independientes y aprobar los pagos de honorarios y gastos relacionados conforme a la Sección 5.9(b) del Contrato de Fideicomiso.
- Remover al Representante Común y designar a una institución de crédito o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles.
- Después de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, aprobar la remoción con causa del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad en términos del Contrato de Administración.
- Aprobar la remoción sin causa del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad.
- Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación de los miembros del Comité Técnico, en términos de la Sección 5.2(a)(iii) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que los Tenedores de cualquier Serie de Certificados que se ubiquen en los supuestos (A) y (B) de la Sección 4.3-Bis(i)(2) del Contrato de Fideicomiso deberán de manifestarlo en la Asamblea General de Tenedores y abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes en las que se discuta el presente punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea General de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.
- Aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso que afecte a la totalidad de las Series de Certificados conforme a la Sección 18.3 del mismo, incluyendo a los Fines del Fideicomiso.
- Aprobar la extinción anticipada del Fideicomiso; en el entendido, que para aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso, se deberán cumplir cada uno de los siguientes supuestos (a) que todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Contrato de Fideicomiso, (b) que todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, (c) que todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (d) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes, según lo determine el Administrador.
- Otorgar exenciones a cualquier cambio de Control del Administrador para que éste no constituya un Evento de Remoción del Administrador.
- Aprobar la ampliación del Monto Máximo de la Emisión.
- Calificar la independencia del Valuador Independiente y del Contador del Fideicomiso, así como, de ser el caso, calificar la independencia de las Personas que los sustituyan conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

- Discutir y, en su caso, aprobar cualquier Emisión de Certificados Serie B, así como ampliaciones a las mismas ya sea en el monto o en el número de los Certificados.
- Designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico, en el entendido, que dicho miembro deberá calificar como Miembro Independiente.
- Discutir y, en su caso, aprobar la sustitución del Valuador Independiente por un valuador que no sea de los descritos en el Anexo "F" del Contrato de Fideicomiso.
- En relación con cualesquiera de los Asesores Jurídicos que hubiere sido contratado por el Fideicomiso para asesorar a dicho Fideicomiso, (1) aprobar instruir al Fiduciario que realice los actos que resulten necesarios o convenientes para que cualesquiera de dichos Asesores Jurídicos deje de prestar dichos servicios de asesoría al Fideicomiso, así como (2) elegir un nuevo Asesor Jurídico de la terna de Asesores Jurídicos que el Administrador presente a dicha Asamblea General de Tenedores para prestar dichos servicios al Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gasto de Mantenimiento.
- Discutir, y en su caso, aprobar la contratación del Oficial de Cumplimiento.
- Discutir y, en su caso, aprobar cualquier otro asunto reservado a la Asamblea General de Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Para el caso de que surja cualquier circunstancia en relación con el Fideicomiso que no esté regulada por el Contrato de Fideicomiso, o respecto del cual exista duda o discrepancia, el Administrador deberá presentar dicha cuestión a la Asamblea General de Tenedores para su discusión y, en su caso, que la Asamblea General de Tenedores apruebe cualesquier modificaciones que resultaran necesarias al Contrato de Fideicomiso o a los demás Documentos de la Emisión de conformidad con la Sección 18.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 Bolsa por medio de EMISNET o DIV, según corresponda, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, en términos de las disposiciones que para tal efecto expida la CNBV.

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 No. 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:

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 3265-1.80-2025-042 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 realizó 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.

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	A
Serie	22
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Clave de pizarra	PLA3CK 22
Monto total	1,297,999,900
Número de valores	3,271,109,990
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. ("BIVA")
Plazo	18,263 días, equivalente a 50 años
Fecha de vencimiento	2072-07-11
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Una
En su caso, número de emisión correspondiente	Décima
Observaciones	El monto total exacto de la emisión es 1,297,999,900.11

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.....	16
Glosario de términos y definiciones:.....	16
Resumen ejecutivo:.....	33
Factores de riesgo:.....	42
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	53
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	53
Destino de los fondos, en su caso:	53
Documentos de carácter público:.....	54
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	55
Patrimonio del fideicomiso:	55
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	55
Contratos y acuerdos:.....	62
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	67
Valuación:	71
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	72
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	75
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	76
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	78
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	78
Actividad Principal:	80
Canales de distribución:	80
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	80
Principales clientes:.....	80
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	80

Recursos humanos:	81
Desempeño ambiental:	81
Información de mercado:	81
Estructura corporativa:	82
Descripción de los principales activos:	82
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	82
Acciones representativas del capital social:	83
Dividendos:	83
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	84
Administradores y tenedores de los certificados:	84
Estatutos sociales y otros convenios:	92
Audidores externos de la fideicomitente:	94
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	94
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	96
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	96
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:	102
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	103
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	103
Resultados de la operación del fideicomiso:	105
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	106
Control Interno del fideicomiso:	107
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	109
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	109
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	110
Resultados de la operación de la fideicomitente:	110

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....	112
Control interno de la fideicomitente:	113
[431000-NBIS2] Personas responsables	114
[432000-NBIS2] Anexos	115

[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.
“Administrador”	Significa PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V., en su capacidad de administrador conforme al Contrato de Administración o cualquier entidad que sustituya a, o sea cesionario de, dicho Administrador (incluyendo sus Afiliadas) confirme al Contrato de Administración.
“Afiliada”	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.
“Apoderado”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.
“Aportación Inicial”	La cantidad de \$100.00 (cien Pesos 00/100) al Fiduciario para la constitución del Fideicomiso.
“Aportación Serie B”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 8.2(b) del Contrato de Fideicomiso.
“Asamblea de Tenedores”	Significa la Asamblea General de Tenedores, cualquier Asamblea Especial de Tenedores o conjuntamente la Asamblea General de Tenedores y cada Asamblea Especial de Tenedores, según el contexto lo requiera.
“Asamblea General de Tenedores”	Significa la asamblea general de los Tenedores de todas las Series de Certificados que se convoque, reúna y adopte resoluciones en términos de la Sección 4.1 del Contrato de Fideicomiso, los títulos correspondientes, la LMV y la LGTOC, en lo que resulte aplicable.
“Asamblea Especial de Tenedores”	Significa, con respecto a cada Serie de Certificados, una asamblea especial de los Tenedores de dicha Serie de Certificados que se convoque, reúna y adopte resoluciones en términos de la Sección 4.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, el título correspondiente, la LMV y la LGTOC, en lo que resulte aplicable.
“Asesores Independientes”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 5.9(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Asesor Jurídico”	Significa cualesquier abogados o despachos de abogados que cuenten con reconocido prestigio en México, y que califiquen como Personas Independientes respecto del Fideicomitente y el Administrador.
“ASG”	Ambiental, Social y Gobernanza

“Asuntos Reservados”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 5.6 del Contrato de Fideicomiso.
“Auditor Externo”	Significa cualquiera de PricewaterhouseCoopers, S.C., Ernst & Young Global Limited, Deloitte Touche Tohmatsu Limited, KPMG International Limited, Grant Thornton LLP, o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, según el mismo sea contratado por el Fiduciario, previa aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado en seguimiento a las propuestas económicas que sean presentadas por el Administrador.
“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”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 3.2(d) del Contrato de Fideicomiso.
“BIVA”	Significa Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
“BMV”	Significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V.
“Bolsa”	Significa BIVA, BMV, o cualquier otra bolsa de valores autorizada para operar en México.
“Carta de Cumplimiento”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 3.2(c)(v) del Contrato de Fideicomiso.
“Certificados” “Certificados Bursátiles”	○ Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de cualquier Serie, emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y los títulos 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.
“Certificados Serie A”	Significa los Certificados identificados como correspondientes a la Serie A emitida por el Fiduciario de conformidad con la Sección 3.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Certificados Serie B”	Significa los Certificados identificados como correspondientes a una Serie B emitida por el Fiduciario de conformidad con la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.
“Circular CONSAR 19-25”	Significa las Modificaciones y adiciones a las Reglas generales a las que deberá sujetarse la información que las administradoras de fondos para el retiro, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, las entidades receptoras y las empresas operadoras de la Base de Datos Nacional SAR, entreguen a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 17 de diciembre de 2020, según las mismas sean adicionadas o modificadas de tiempo en tiempo.
“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 19 de marzo de

2003, según las mismas han sido modificadas.

“CNBV”		Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comisión de Administración Serie B”	de	Significa, respecto de cada Emisión de Certificados Serie B, la comisión que tendrá derecho a recibir el Administrador conforme al Contrato de Administración por el manejo de la Inversión Serie B respectiva, según la misma se anuncie en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente.
“Comité de Inversión”		Tiene el significado que se le atribuye la Sección 9.2(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso.
“Comité Técnico”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 5.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Comité Técnico Especial”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 5.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.
“Competidor”		Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) cuyas actividades representen, durante cualquier periodo, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen una competencia con respecto de las actividades del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión o del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas, en cada caso, según lo determine el Administrador; en el entendido, que no serán considerados como "Competidores", las empresas que califiquen como "administradoras de fondos para el retiro" ni como "sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro" ni como "fondos de inversión especializados en fondos para el retiro" en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, ni como "instituciones de seguros" conforme a la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas.
“Conflicto de Interés”		Significa, cualquier caso o acontecimiento en el que una Persona se vea involucrada en una actividad o tenga un interés personal que afecte la capacidad de dicha Persona para deliberar y votar objetivamente sobre cualquier asunto que se presente a la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico o un Comité Técnico Especial para su aprobación de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
“CONSAR”		Significa la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
“Constancia Fiscal”		Tiene el significado que se le atribuye la Sección 14.2(e) del Contrato de Fideicomiso.
“Contador Fideicomiso”	del	Significa el Administrador o cualquier contador público de reconocido prestigio en México contratado por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Administración”	de	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Sección 8.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Colocación”		Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores para la colocación y la oferta pública restringida de los Certificados.
“Contrato de Fideicomiso”		Tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de

o “Contrato”	Fideicomiso.
“Control”	Incluyendo los términos “controlado por” y “sujeto al control común con,” significa, con respecto a cualquier Persona, la capacidad de una Persona o grupo de Personas para (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones a la asamblea general de accionistas u órganos similares de dicha Persona, o para designar o remover a la mayoría de los administradores, gerentes o cargos equivalentes de dichas Personas; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente el ejercicio del voto de más de 50% del capital social de dicha Persona; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración o políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, por contrato o de cualquier otra forma.
“Convenio de Línea de Suscripción”	Significa, respecto de cualquier Línea de Suscripción que se contrate respecto de Certificados de cualquier Serie, el convenio celebrado entre el Fiduciario, el Administrador, y un acreedor de dicha Línea de Suscripción, con la comparecencia del Representante Común únicamente con fines informativos, según se requiera, en virtud del cual se establezcan, entre otros, (i) el derecho de dicho acreedor para instruir al Fiduciario para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital de los Certificados de la Serie respectiva con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor, y (ii) los términos y condiciones bajo los cuales dicho acreedor podrá ejercer el derecho descrito en el sub-inciso (i) de la presente definición; en el entendido, que el Administrador estará obligado a revisar que el clausulado correspondiente no sea contrario a lo establecido en el Contrato Fideicomiso.
“Costos de Cierre”	Significa todos los costos incurridos por el Fideicomiso o por un Vehículo de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V) en relación con la adquisición, desarrollo, y venta de un inmueble, incluyendo, sin limitación, todos los honorarios y gastos de abogados y contadores, ingenieros físicos y ambientales, topógrafos, otros consultores de naturaleza similar, seguro de título, honorarios de notarios públicos y gastos registrales.
“CUAE”	Significa 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, según las mismas hayan sido modificadas o reformadas.
“CUF”	Significa las Disposiciones de Carácter General en Materia Financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 18 de septiembre de 2019, según las mismas sean modificadas y/o adicionadas en cualquier momento.
“Cuenta de Distribuciones de la Serie A”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.3(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta de Distribuciones de la Serie B”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2-Bis(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Cuentas Generales”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2-Bis(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.1(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Daños”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Daños Sustanciales”	Significa daños o pérdidas sufridos por el Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad que exceda del 3% del Monto Máximo de la Emisión.
“Desinversión”	Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de cualesquier préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra Desinversión total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de 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 esté autorizada o requerida por ley para permanecer cerrados.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso.
“Distribuciones de Incentivo de la Serie B”	Significa, respecto de cada Emisión de Certificados Serie B, la suma de distribuciones entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar (o a la Afiliada que, en su caso, realice la Aportación Serie B) como resultado de aplicar, en su caso, el Porcentaje de Alcance Serie B y el Porcentaje de Premio Serie B al Monto Distribuible correspondiente a dicha Serie B, de conformidad con lo que, en su caso, se establezca en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B.
“DIV”	Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de BIVA.
“Distribución Final de la Serie Aplicable”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12.4 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 o los títulos que documenten 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.
“Emisión”	Significa la emisión de los Certificados Bursátiles, conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial de cada Serie y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes de dicha Serie.
“Emisión Inicial”	Significa, según el contexto lo requiera, (i) la primera emisión de los

Certificados Serie A que se lleve a cabo de conformidad con la Sección 3.1(a)(i) del Contrato de Fideicomiso., o (ii) la primera Emisión de Certificados de una Serie B en particular que se lleve a cabo de conformidad con la Sección 3.1-Bis(a).

“Emisión Subsecuente”

Significa, respecto de cada Serie de Certificados, cada emisión de Certificados Bursátiles de dicha Serie que tenga lugar con posterioridad a la Emisión Inicial con motivo de una Llamada de Capital, en el entendido, que (i) las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial de cada Serie de Certificados, serán hasta por el Monto Máximo de la Serie correspondiente a dicha Serie de Certificados, (ii) las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial de los Certificados de todas las Series B, serán hasta por el Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie B, (iii) las Emisiones Subsecuentes, junto con las Emisiones Iniciales de todas las Series de Certificados, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión.

“Emisnet”

Significa Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

“Evento de Remoción del Administrador”

Significa:

(i) que el Administrador cometa fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente mediante Sentencia Efectiva; o (ii) que el Administrador actúe con Negligencia en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso y ello resulte en Daños Sustanciales sufridos por el Patrimonio del Fideicomiso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente mediante Sentencia Efectiva; o (iii) que el Administrador haya incurrido en un incumplimiento de sus obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante Sentencia Efectiva, y que dicha sentencia confirme que dicho incumplimiento resultó en Daños Sustanciales; o (iv) que el Administrador incurra en actos con Negligencia, fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, y que derivado de dicha Negligencia, fraude, dolo o mala fe, según resulte aplicable, se hubiere iniciado una acción de extinción de dominio en contra del Patrimonio del Fideicomiso, siempre que dicha Negligencia, fraude, dolo o mala fe, hubiere sido determinada por un tribunal jurisdiccional competente mediante Sentencia Efectiva, en cuyo caso, el Administrador además estará obligado a pagar los gastos razonables y documentados que se generen por la contratación de asesores jurídicos que utilice el Fideicomiso para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en relación con dicha acción de extinción de dominio; en el entendido, que en caso de que se actualice el presente Evento de Remoción del Administrador y el Administrador haya resarcido todos los costos, daños y perjuicios sufridos por el Fideicomiso dentro de los 60 días naturales a partir de que la Asamblea General de Tenedores haya determinado que el Evento de Remoción del Administrador descrito en el presente inciso ocurrió, el presente Evento de Remoción del Administrador se entenderá subsanado; o (v) que el Administrador haya incurrido en algún delito de índole patrimonial, dentro o fuera de la república mexicana, y según sea determinado por un tribunal de jurisdicción

competente mediante Sentencia Efectiva; o (vi) que cualquiera de las siguientes declaraciones se pruebe incorrecta, en cualquier aspecto relevante, al momento en que fuere hecha, si dicha declaración continúe siendo incorrecta, en cualquier aspecto relevante, en un periodo de 3 meses después de que el Administrador tenga conocimiento de la misma, y de ello resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente mediante Sentencia Efectiva: I(a), I(b) e I(f) del Contrato de Administración e I(a), I(b) e I(f) del Contrato de Fideicomiso; o (vii) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o se le inicie un procedimiento para su disolución, liquidación o terminación y que la solicitud o procedimiento respectivo no sea desechado dentro de los 60 Días Hábiles siguientes a la fecha de su presentación; o (viii) que el Administrador o el Fideicomitente (o sus causahabientes o cesionarios permitidos) dejen de ser Controlados por PGIM, Inc., en cada caso, salvo que el Administrador convoque a una Asamblea General de Tenedores tan pronto tenga conocimiento de dicho cambio de Control y que la misma determine que dicho cambio de Control no constituya un Evento de Remoción del Administrador; o (ix) que el Fideicomitente o cualquiera de sus Afiliadas incumplan con su obligación de realizar las aportaciones conforme a la Inversión PGIM a que se refiere la Sección 8.2(a) y que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que se debió hacer dicha Inversión PGIM; o (x) que el Fideicomitente o cualquiera de sus Afiliadas desinvierta el porcentaje de las Inversiones que les correspondan en incumplimiento de los términos contractuales de la coinversión respectiva, y contrario a lo establecido en la Sección 8.2(a) en incumplimiento de las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; o (xi) que el Administrador hayan incurrido en actos de corrupción, lavado de dinero, terrorismo, narcotráfico, trata de personas dentro o fuera de la república mexicana, según sea determinado por un tribunal competente en una Sentencia Efectiva; o (xii) que PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V., o cualquiera de sus Afiliadas, sea removida como administrador de un Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido directamente, como resultado de un evento de remoción del administrador (según dicho término se defina en los documentos corporativos del Vehículo de Inversión correspondiente).

“Fecha de Asignación”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 3.1-Bis(c)(iv) del Contrato de Fideicomiso.
“Fecha de Distribución”	Significa cualquier fecha que determine el Administrador para llevar a cabo Distribuciones de conformidad con la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no es un Día Hábil, la Fecha de Distribución será el Día Hábil inmediato siguiente.
“Fecha de Distribución Final de la Serie Aplicable”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso.
“Fecha de Emisión Inicial”	Significa, con respecto a cada Serie de Certificados, el Día Hábil en que tenga lugar la Emisión Inicial de dicha Serie de Certificados.
“Fecha de Emisión Subsecuente”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 3.2(c)(iv) del Contrato de Fideicomiso.

“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”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 16.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Fecha Efectiva de Remoción del Administrador”	de del	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.
“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”	de	Significa, respecto de cualquier Fecha de Registro, el segundo Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha de Registro.
“Fecha Límite de Suscripción de Serie B”	de	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.1-Bis(c)(iii) del Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomisario Segundo Lugar”	en	Tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomiso”		Significa el fideicomiso constituido por medio del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3848 (ahora F/6266) de fecha 6 de julio de 2022, celebrado entre PGIM Real Estate Inmuebles V, S. de R.L. de C.V., como Fideicomitente, PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V., como Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario (antes CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario sustituido) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores.
“Fideicomiso Industrial V”	México	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3849 de fecha 22 de junio de 2022, celebrado entre PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V., como Fideicomitente; PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V., como Administrador y Fideicomisario en segundo lugar; y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario. El 26 de agosto de 2025, la Fideicomitente y el Administrador 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, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”) siendo establecido un nuevo fideicomiso denominado Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (“el Fideicomiso México Industrial V”).
“Fideicomitente”		PGIM Real Estate Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.
“Fiduciario”		Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

“Fines del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.4 del Contrato de Fideicomiso.
“Fondo Paralelo”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.9 del Contrato de Fideicomiso.
“Gastos de Administración”	de Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.
“Gastos de Emisión”	Significa (1) respecto de los Certificados Serie A todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás pagos que se generen con motivo de la Emisión de dichos 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 Bolsa, así como para el registro, actualización del registro, y listado de los Certificados Serie A en el RNV y en la Bolsa, (c) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito de los Certificados Serie A, (d) 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 Serie A, (e) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (f) 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 Serie A, 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, (g) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados Serie A, y (h) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior y (2) respecto de cada Emisión de Certificados de una Serie B, todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás pagos que se generen con motivo de la Emisión de los Certificados de dichas Series B 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 en relación con los Certificados de cada Serie B, 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 Bolsa, así como para el registro, actualización del registro, y listado de los Certificados de cada Serie B en el RNV y en la Bolsa, (c) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito de los Certificados de cada Serie B, (d) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores relacionados con la Emisión de los Certificados de cada Serie B, (e) 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 de cada Serie B, y (f) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.
“Gastos de Inversión”	Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial o cualquier Desinversión o Desinversión potencial, todos los gastos

relacionados con dicha Inversión o Desinversión, ya sea que las mismas se consumen o no, incluyendo sin limitación, (a) todos los honorarios, costos y gastos, en su caso, incurridos en el desarrollo, negociación, estructuración, adquisición (incluyendo Costos de Cierre), mantenimiento, financiamiento, cobertura, reestructura, supervisión, enajenación (incluyendo Costos de Cierre) o cualquier otra actividad en relación con el Fideicomiso, así como de posibles Inversiones y Desinversiones, Vehículos de Inversión, proyectos o inmuebles (incluyendo gastos legales, de auditoría legal (*due diligence*), financieros, banca de inversión, reporte, proyecciones, valuaciones, fiscales, contables, gastos de transportación y viaje, viáticos, honorarios de terceros, consultores, asesores y prestadores de servicios y otros gastos relacionados); (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, Desinversión Vehículo de Inversión, proyecto o inmueble (incluyendo, sin limitar: gastos gubernamentales incurridos en relación con cualquier auditoría fiscal u otra revisión, presentación, título, transferencia, registro, investigación y otros honorarios y gastos similares, los costos y gastos no reembolsados incurridos en relación con cualquier transferencia o transferencia propuesta), 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, indemnizaciones (incluyendo aquéllas que sean pagaderas a los compradores bajo cualquier Desinversión, en los términos de los documentos correspondientes a dicha Desinversión) y otros costos de Inversión o Desinversión incurridos por o a cuenta del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, proyectos o inmuebles; (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 o Desinversión 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) a (e) anteriores; (g) cualesquiera comisiones por administración, distribuciones por desempeño y otros honorarios y pagos pagaderos al Administrador y sus Afiliadas en relación con la promoción, la administración y la operación de los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V) y las inversiones que mantengan dichos Vehículos de Inversión; (h) los gastos de estructuración, preparación de modificaciones y la terminación, liquidación, disolución o extinción respecto de cualquier Vehículo de Inversión en que el Fideicomiso invierta (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V); e (i) los costos relacionados con la implementación y los costos continuos de valuadores inmobiliarios y de software y otras herramientas utilizadas para la contabilidad relacionada con dicha Inversión; (j) los honorarios e incentivos de compensación de los socios operativos y socios de *joint venture*, cualquier gasto relacionado con litigios y gastos de indemnización; (k) los gastos incurridos por el

Administrador (que serán reembolsados) en relación con dicha Inversión o Desinversión; (l) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o Desinversión; y (m) cualquier monto de IVA que se genere en relación con todos los anteriores; y en el entendido, que todos los Gastos de Inversión relacionados con Inversiones fondeadas con recursos provenientes de la colocación de Certificados Serie A serán cubiertos con cargo a la Cuenta General de la Serie A, la Cuenta de Distribuciones de la Serie A y/o cualquier otra Cuenta del Fideicomiso o Vehículo de Inversión relacionado con dicha Serie; y todos los Gastos de Inversión relacionados con Inversiones fondeadas con recursos provenientes de la colocación de cualquier Serie B de Certificados serán cubiertos con cargo a la Cuenta General de la Serie B, la Cuenta de Distribuciones de la Serie B y/o cualquier otra Cuenta del Fideicomiso o Vehículo de Inversión relacionado con dicha Serie en específico.

**“Gastos
Mantenimiento”**

de Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de o que sean necesarias para, el 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 Bolsa, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Valuador Independiente y cualesquier 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 Asesores Jurídicos que asesoren al Fideicomiso, (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) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (h) cualesquier otros gastos incurridos por el Fiduciario o el Representante Común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable, (i) cualquier compensación que deba ser pagada a los Miembros Independientes, (j) cualesquier gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (k) cualesquier impuestos que el Fiduciario deba retener y enterar, o pagar, conforme a la Ley Aplicable, (l) cualesquiera indemnizaciones que deban ser pagadas conforme a la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso, (m) los gastos y costos derivados de la contratación de pólizas de seguros de responsabilidad para los Miembros Independientes del Comité Técnico designados de conformidad con la Sección 5.2(a)(iii) del Contrato de Fideicomiso, (n) los honorarios o gastos incurridos en relación con las modificaciones, y las renunciaciones, consentimientos o aprobaciones de conformidad con los documentos que rigen el Fideicomiso y sus entidades relacionadas, incluida la preparación, distribución e implementación de los mismos, la terminación, liquidación, extinción o disolución del Fideicomiso y sus entidades relacionadas, (o) los honorarios o gastos incurridos en relación con las actividades llevadas a cabo para proteger la naturaleza confidencial de cualquier información del Fideicomiso y sus entidades relacionadas, (p) los honorarios o gastos incurridos en relación con cuestiones reglamentarias y de cumplimiento relacionadas con el Fideicomiso y sus entidades relacionadas, los honorarios de cualquier administrador tercero, y (q) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que los Gastos

de Mantenimiento relacionados con o atribuibles a, a juicio del Administrador, una Serie de Certificados en particular serán pagados exclusivamente con los recursos de la Series de Certificados correspondiente.

“Gastos del Fideicomiso”	Significa la referencia en conjunto a los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Administración, los Gastos de Inversión y, en su caso, cualquier Comisión de Administración Serie B.
“Incapacidad”	Significa el impedimento en la capacidad física, mental o legal de un miembro o miembro suplente del Comité Técnico que imposibilite a dicho miembro o miembro suplente de asistir a más de 3 sesiones consecutivas del Comité Técnico y ejercer sus derechos de voto en la misma (en la medida que dicho miembro o miembro suplente tenga derecho de votar en dichas sesiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso).
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Intermediarios Colocadores”	Significa la casa de bolsa o la referencia conjunta a las casas de bolsa que actúen como intermediarios colocadores conforme al Contrato de Colocación.
“Instrucción para Llamada de Capital”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 3.2(c) del Contrato de Fideicomiso.
“Inversión PGIM”	Tiene el significado que se le atribuye a la Sección 8.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso. Para evitar dudas, el término “Inversión” incluye “Inversiones Serie B”, con las diferencias establecidas en el Contrato de Fideicomiso.
“Inversión Seguimiento”	de Significa cualquier Inversión adicional realizada por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V) a través del cual se hubiera realizado una Inversión, respecto de cualquier Inversión existente que pudiera ser apropiada o necesaria para preservar, proteger o aumentar el valor de dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador.
“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 11.1(a) del Contrato de Fideicomiso. Significa Opera Desarrolladora, S.A. de C.V., sociedad mexicana y el socio desarrollador de propiedades con el que cuenta el fideicomiso.
“Inversión Serie B”	Significa cualquier Inversión o conjunto de Inversiones que, a juicio del Administrador, puedan ser analizadas pero no puedan ser fondeadas en parte o en su totalidad con recursos provenientes de los Certificados Serie A por cualquier motivo. Para evitar cualquier duda, una misma Inversión o conjunto de Inversiones podrá ser fondeada en parte con recursos provenientes de cualquier tercero (incluyendo fondos paralelos o coinversionistas) o de los Certificados Serie A y en parte con recursos provenientes de alguna emisión de Certificados

Serie B; en cuyo caso el término "Inversión Serie B" solo aplicará a la porción a ser fondeada con los recursos provenientes de dicha Emisión de Certificados Serie B.

"Inversionista Institucional"

Significa, cualquier fondo de inversión especializado 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 calificadora 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.

"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.

"Línea de Suscripción"

Significa cualquier contrato de apertura de crédito, simple o revolvente, a celebrarse o contratarse por el Fiduciario, a efecto de financiar total o parcialmente cualquier Inversión o pagar Gastos del Fideicomiso, Pagos de Inversión o pasivos; en cada caso, a través de montos obtenidos como préstamos previo a, conjuntamente con, en sustitución o en ausencia temporal de, Llamadas de Capital, la cual estará garantizada o respaldada con el derecho a recibir las cantidades de dinero que aporten los Tenedores bajo cualquier Llamada de Capital de los Certificados.

"LISR"

Es la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

"Llamada de Capital"

Tiene el significado que se le atribuye la Sección 3.2(b) del Contrato de Fideicomiso.

"LMV"

Es la Ley del Mercado de Valores según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

"Lineamientos de Apalancamiento Serie A"

Tiene el significado que se le atribuye la Sección 9.7(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 realizada bajo una Serie en particular, 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”	El significado que se le atribuye la Sección 3.2(c)(i) del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Asignado a Inversiones”	Significa, para cualquier fecha de cálculo, una cantidad equivalente al monto total de capital que haya sido invertido en, o comprometido por el Fideicomiso para, o reservado o contabilizado por el Administrador para, o llamado en una Llamada de Capital, o de otra forma desembolsado de la Cuenta General correspondiente, para realizar Pagos de Inversión.
“Monto Distribuible”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 12.1(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Inicial de la Emisión”	Significa, respecto de cada Serie, el monto total (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de una Serie en particular de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Monto Máximo de la Emisión”	Tiene el significado que se le atribuye en el Acta de Emisión.
“Monto Máximo de la Serie”	Significa, con respecto a cada Serie de Certificados, la cantidad máxima que deberá ser emitida con respecto a dicha Serie de Certificados, en términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cualquier Monto Máximo de la Serie será reducido por aquellas cantidades que el Fiduciario haya requerido en cualquier Llamada de Capital a los Tenedores de la Serie que corresponda pero que no hayan sido aportadas al Fideicomiso.
“Monto para Gastos de Asesoría”	Significa la cantidad de \$3,000,000.00 (tres millones de Pesos 00/100); en el entendido, que, con el fin de que dicho monto se encuentre disponible para su uso, según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores correspondiente o el Comité Técnico, dicho monto únicamente podrá ser llamado mediante una Llamada de Capital en la medida en que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores correspondiente, según sea el caso, apruebe la contratación de un Asesor Independiente o en el caso de la Asamblea General de Tenedores.
“Negligencia”	Significa una omisión o acto injustificable, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
“Notificación de Emisión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.1-Bis(c)(i) del

Inicial de Serie B		Contrato de Fideicomiso.
“Notificación de Ejercicio”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.1-Bis(c)(iii) del Contrato de Fideicomiso.
“Oficial de Cumplimiento”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.2(e)(vii) del Contrato de Administración.
“Pagos de Inversión”		Significa todos los pagos realizados por el Fideicomiso con montos depositados en la Cuenta General correspondiente para (i) realizar Inversiones o Inversiones de Seguimiento en los términos establecidos en el presente, (ii) pagar Gastos del Fideicomiso, (iii) para establecer reservas y pagos para gastos, contingencias y adeudos del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión, y (iv) pagar el principal y/o los intereses bajo cualquier crédito o Línea de Suscripción celebrada por el Fideicomiso o por un Vehículo de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Patrimonio Fideicomiso”	del	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Cura”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.3(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Inversión”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Persona”		Significa cualquier persona o entidad, fideicomiso, coinversión, sociedad, compañía, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
“Persona Cubierta del Administrador”	del	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.
“Persona Exculpada”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.1(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Persona Indemnizada”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
“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
“Personal Representante Común”	del	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 6.2(f) del Contrato de Fideicomiso.
“Pesos” y “\$ ”		Significa la moneda de curso legal en México.
“Políticas de Inversión Serie A”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.3(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Porcentaje de Alcance Serie B”	Significa, respecto de cada Emisión de Certificados Serie B, el porcentaje que, en su caso, se anuncie como tal en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente a dicha Serie B, y que servirá para calcular la cantidad o las cantidades que el Fideicomisario en Segundo Lugar (o la Afiliada que, en su caso, realice la Aportación Serie B) debe obtener inmediatamente después de que los Tenedores de dicha Serie B hayan recibido, en su caso, el Retorno Preferente Serie B que les corresponda, conforme a la Sección 12.2-Bis, en cada caso, calculado conforme a lo que, en su caso, se establezca en dicha Notificación de Emisión Inicial de Serie B.
“Porcentaje de Premio Serie B”	Significa, respecto de cada Emisión de Certificados Serie B, el porcentaje que, en su caso, se anuncie como tal en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente a dicha Serie B, y que servirá para calcular la cantidad o las cantidades que el Fideicomisario en Segundo Lugar (o la Afiliada que, en su caso, realice la Aportación Serie B) debe obtener inmediatamente después de que los Tenedores de dicha Serie B hayan recibido, en su caso, el Retorno Preferente Serie B que les corresponda y, en su caso, aquellas cantidades que le corresponda conforme al Porcentaje de Alcance Serie B, conforme a la Sección 12.2-Bis, en cada caso, calculado conforme a lo que, en su caso, se establezca en dicha Notificación de Emisión Inicial de Serie B.
“Precio por Certificado”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 3.2. (i) del Contrato de Fideicomiso.
“Presidente”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 5.4(c) del Contrato de Fideicomiso.
“Proveedores de Precios”	Significa cualquier persona autorizada por la CNBV para actuar como proveedor de precios.
“PGIM”	Significa la referencia a PGIM, 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 BIVA”	Significa el Reglamento Interior de la BIVA, publicado en la página de Internet de la BIVA el 18 de abril de 2018, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.
“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”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 13.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	Tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra persona que sustituya a dicho representante común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Retorno Preferente Serie B”	Significa, respecto de cada Emisión de Certificados Serie B, el

B”	rendimiento anual que, en su caso, se anuncie como tal en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente a dicha Serie B, y que, en su caso, servirá para calcular la cantidad o las cantidades que los Tenedores de dicha Serie B deben obtener antes de que el Fideicomisario en Segundo Lugar (o la Afiliada que, en su caso, realice la Aportación Serie B) reciba Distribuciones conforme a la Sección 12.2-Bis, en cada caso, calculado conforme a lo que, en su caso, se establezca en dicha Notificación de Emisión Inicial de Serie B.
“RNV”	Es el Registro Nacional de Valores.
“Secretario”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 5.4(c) del Contrato de Fideicomiso.
“Sentencia Efectiva”	Significa, una sentencia dictada en segunda instancia siempre y cuando dicha sentencia haya sido dictada en el mismo sentido que la sentencia obtenida en primera instancia; o si dicha sentencia en segunda instancia fue dictada en sentido opuesto a la sentencia dictada en primera instancia, entonces se entenderá por “Sentencia Efectiva” la sentencia dictada en la siguiente etapa que corresponda; en el entendido, que cualquier controversia que involucre la participación y/o se relacione con el Representante Común o Personal del Representante Común, por cualquier causa, deberá resolverse por tribunal competente mediante sentencia definitiva, con carácter de cosa juzgada.
“Serie”	Significa cada serie de Certificados emitidos por el Fiduciario, de conformidad con sus respectivos términos.
“Serie B”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.
“Solvencia Moral”	Significa respecto de cualquier Persona, la cualidad de honradez, probidad, rectitud y decoro en la conducción y gestión de sus negocios.
“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.
“Tenedor Registrado”	Tiene el significado que se le atribuye la Sección 3.2(f) del Contrato de Fideicomiso.
“TIIE”	Significa, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo).
“TIIE Aplicable”	Significa respecto de cualquier Periodo de Cura, la TIIE publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior al inicio de dicho Periodo de Cura.
“Valuador Independiente”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 13.1(a) 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 en México

para el beneficio del Fiduciario, incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V.

Resumen ejecutivo:

Evolución de los Bienes, derechos o valores fideicomitados

Desde su constitución el 6 de julio de 2022, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 ha realizado inversiones a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, cuyo valor total es de \$1,209.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2025.

El activo neto atribuible a los Tenedores al 31 de diciembre de 2025 es de \$1,215.0 millones de Pesos y se compone principalmente por los \$1,209.7 millones de Pesos correspondientes a las inversiones en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, \$2.9 millones de Pesos de impuestos a recuperar y \$1.9 millones de Pesos de efectivo y equivalentes de efectivo.

Desempeño de los activos

La siguiente tabla muestra un resumen del Patrimonio del Fideicomiso, o el resumen del activo neto atribuible a los Tenedores:

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

	2025	2024	2023
Aportación Inicial	100	100	100
Certificados Bursátiles fiduciarios (monto equivalente en Pesos)	1,067,999,900	966,999,900	744,999,903
Resultado integral acumulado	272,008,103	26,440,901	(15,879,643)
Resultado integral del ejercicio	(84,480,120)	245,567,202	42,320,54
Distribuciones de Capital	(40,074,954)	(182,737)	(75,623)
Distribución de impuestos	(500,304)	(6,568,994)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,214,952,725	1,232,256,372	771,365,281

PGIM – Fund Accounting.

A continuación, se muestra el detalle que compone el resultado integral del ejercicio:

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

Estado de resultados integral

	2025	2024	2023
Ingresos por intereses inversiones a corto plazo	139,526	237,418	1,716,522

Participación en resultados de la Inversión a través del método de participación (Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267)	(80,143,213)	249,232,826	44,202,026
Gastos ¹	(4,476,433)	(3,903,042)	(3,863,797)
Otros ingresos no operativos / Utilidad cambiaria	-	-	265,793
Incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores	(84,480,120)	245,567,202	42,320,544

PGIM – Fund Accounting. ¹Incluye Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento, con base en lo que se menciona en el siguiente párrafo.

El resultado del año 2025 está integrado principalmente por: (i) la participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación con una pérdida de \$80.1 millones de Pesos; (ii) los ingresos del Fideicomiso por \$139.5 mil Pesos provenientes de los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el contrato del Fideicomiso) sobre un monto promedio de capital invertido de \$19.7 millones de Pesos y; (iii) costos y/o gastos por \$4.4 millones de Pesos integrados por Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento.

Inversiones Permitidas

Durante el 2025, el flujo de efectivo disponible en Pesos del Fideicomiso Irrevocable número F/6266 fue invertido en reporto de papel gubernamental, el cual ha generado intereses brutos por \$139.9 mil Pesos a una tasa bruta variable de 8.46% promedio con capitalización y vencimiento diario. El monto promedio de capital invertido en Pesos para este ejercicio fue de \$19.7 millones Pesos.

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

Desglose de activos más relevantes

La siguiente tabla muestra un resumen de las cuentas de los activos más relevantes en el Balance General:

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

Activos relevantes	2025	2024	2023
Inversión en Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267	1,209,686,998	1,227,692,388	766,846,285
Impuestos por recuperar	2,947,812	2,309,366	1,815,267
Pagos anticipados	585,703	333,671	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724	2,140,840	2,490,979
Total activos relevantes	1,215,097,237	1,232,476,265	771,152,531

PGIM – Fund Accounting.

A continuación, se muestra el detalle respecto a los activos relevantes antes señalados, los cuales se componen por (i) la inversión mediante el método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267; (ii) impuestos por recuperar y; (iii) el efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025:

Inversión en Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267

	2025	2024	2023
Saldo inicial	1,227,692,388	766,846,285	253,703,421

Contribuciones netas de capital	100,517,868	219,311,712	468,950,973
Distribuciones de Capital	(38,074,950)	(7,614,990)	-
Distribuciones de impuestos	(305,095)	(83,445)	(10,135)
Participación en resultados de las inversiones	71,646,383	57,821,757	106,082,905
Conversión de divisas	(151,789,596)	191,411,069	(61,880,879)
Total de inversión en Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267	1,209,686,998	1,227,692,388	766,846,285

PGIM – Fund Accounting.

La disminución en la Inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 durante el periodo de 2025, se debe principalmente al efecto de conversión de divisas que se compenso con los recursos aportados por el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 para cumplir con la llamada de capital del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267.

Impuestos a recuperar

	2025	2024	2023
IVA por recuperar	2,939,994	2,296,894	1,791,599
ISR retenido	7,818	12,472	23,668
Total de impuestos a recuperar	2,947,812	2,309,366	1,815,267

PGIM – Fund Accounting.

Efectivo y equivalentes de efectivo

	2025	2024	2023
Banco Mercantil del Norte S.A.	1,614,755	-	1,484,906
Efectivo en otros bancos	261,969	2,140,840	1,006,073
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724	2,140,840	2,490,979

PGIM – Fund Accounting.

La siguiente tabla muestra un resumen del capital contribuido:

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

Capital contribuido

	2025	2024	2023
Aportación Inicial	100	100	100
Tenedores	1,067,999,900	966,999,900	744,999,903
Total	1,068,000,000	967,000,000	745,000,003

Incluye Certificados Bursátiles. PGIM - Fund Accounting.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

Balance General

	2025	2024	2023
Activos			
<i>Activo no circulante</i>			
Inversión a través del método de participación	\$1,209,686,998	\$1,227,692,388	\$766,846,285
<i>Activo circulante</i>			
Impuestos por recuperar	2,947,812	2,309,366	1,815,267
Pagos anticipados	585,703	333,671	317,665
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724	2,140,840	2,490,979
Total activos	1,215,097,237	1,232,476,265	771,470,196

Variación en saldo y número de activos

Fideicomiso Irrevocable número F/6266 (antes Fideicomiso PruMex CKD CIB/3848) fue firmado el 6 de julio de 2022 con un Monto Máximo de la Emisión de \$1,450.0 millones de Pesos. El valor de sus inversiones a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 disminuyó de \$1,227.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2024 a \$1,209.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2025.

Al inicio de 2025, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 tenía \$1,227.7 millones de Pesos de inversión a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267. Durante el 2025, el efecto neto de la inversión a través del método de participación resultó en una pérdida de \$18.0 millones de Pesos, quedando en un total de \$1,209.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2025. La disminución de la inversión a través del método de participación fue causada principalmente por la pérdida en el efecto de conversión de divisas de \$151.7 millones de Pesos, la contribución al Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 por un total aproximadamente de \$100.5 millones de Pesos; por otra parte, se realizó la Tercera Distribución de Capital por un total aproximadamente de \$33.5 millones de Pesos.

A continuación el detalle respecto a la participación en resultados de las inversiones:

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

	2025	2024	2023
Ganancia del periodo	11,770,230	838,317,164	696,091,261
Otros resultados integrales	(996,650,004)	1,256,804,469	(406,796,644)
Resultados integrales totales	(984,879,774)	2,095,121,633	289,294,617
Participación del Fideicomiso	(80,143,213)	249,232,826	44,202,026

	2025	2024	2023
Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial	2,900,000	2,900,000	2,900,000
Monto de la Emisión Inicial ¹	\$290,000,000	\$290,000,000	\$290,000,000
Monto Máximo de la Emisión	\$1,450,000,000	\$1,450,000,000	\$1,450,000,000
Número de Certificados Bursátiles al cierre del periodo	915,909,991	398,789,992	72,709,995
Monto de capital contribuido al cierre del periodo ¹	\$1,068,000,000	\$967,000,000	\$745,000,003
Monto de capital distribuido al cierre del periodo ²	\$40,575,258	\$6,568,994	-
Precio de la Emisión Inicial	\$100 por Certificado Bursátil	\$100 por Certificado Bursátil	\$100 por Certificado Bursátil

¹Incluye los \$100.00 de la Aportación Inicial. PGIM– Fund Accounting. ²En el año 2025 se distribuyeron \$317.5 mil Pesos de impuestos.

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. De acuerdo a la naturaleza del Fideicomiso, este apartado no aplica.

Garantía sobre los activos

Al 31 de diciembre de 2025, no existían garantías sobre los activos.

Cargas y limitaciones

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 no cuenta con ningún crédito, carga o limitación alguna.

Eventos Relevantes

En el ejercicio 2025, los principales eventos relevantes del fondo fueron:

- El 28 de enero de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) publicó en el Diario Oficial de la Federación la Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores. En dichas disposiciones se publicaron varias modificaciones, entre ellas el requerimiento para que las emisoras adopten a partir de 1 de enero de 2025 las Normas Internacionales de Información a Revelar sobre Sostenibilidad siguientes:
 - La IFRS S1 Requisitos Generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad.
 - La IFRS S2 Revelaciones Relacionadas con el Clima.

- El Administrador está en proceso de análisis sobre la implementación de estos cambios para dar cumplimiento a los requisitos de revelación e informes asociados; a la fecha considera que estas nuevas disposiciones no tendrán un impacto relevante en las operaciones actuales del Fideicomiso.
- El 12 de febrero de 2025, se realizó la tercera Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$33.5 millones de Pesos.
- El 18 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó la Novena Emisión Subsecuente del Fideicomiso F/6266 por aproximadamente \$101 millones de Pesos, en la cual se emitieron 517,119,999 certificados adicionales; dichos recursos se utilizarán para (i) atender la Treceava Llamada de Capital del Fondo Privado México Industrial V CIB/3849 y (ii) Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso Irrevocable F/6266.
- 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., como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación del Fiduciario Sustituto.
- El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente y el Administrador celebraron el convenio modificatorio y de sustitución fiduciaria por el cual CIBanco, S.A., 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 Irrevocable F/6266 (“el Fideicomiso”).
- El 29 de octubre de 2025, Banco Multiva, S.A., como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., retransmitió la información financiera trimestral a solicitud de la Bolsa Institucional de Valores. La retransmisión tuvo como finalidad corregir referencias respecto del fiduciario y del número de fideicomiso aplicables a los Certificados Bursátiles “PLA3CK 22”, precisando que el fiduciario correspondiente es Banco Multiva bajo el Fideicomiso CIB/3848, y no Banco Actinver ni el fideicomiso 6266.

Estas modificaciones permanecieron sujetas a la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, relacionada con la actualización del registro derivado de la sustitución de CIBanco como fiduciario.

- El 4 de noviembre de 2025, el Fideicomiso publicó un Evento Relevante en la Bolsa Institucional de Valores para informar al público inversionista sobre la retransmisión de la información financiera trimestral llevada a cabo el 29 de octubre de 2025.
- El 13 de noviembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, incluyendo la referencia a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como nuevo fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/6266 (anteriormente identificado como CIB/3848).
- El 13 de diciembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), mediante el oficio No 153/1845/2025, autorizó la actualización en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de los certificados Bursátiles.

Eventos Subsecuentes

- El 6 de febrero de 2026, el Fideicomiso realizó la Décima Emisión Subsecuente del Fideicomiso Irrevocable F/6266 por aproximadamente \$230 millones de Pesos, en la cual se emitieron 2,355,199,999 certificados adicionales; dichos recursos se utilizarán para (i) atender la Catorceava Llamada de Capital del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 y (ii) Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso Irrevocable F/6266.
- El 7 de abril de 2026, se realizó la cuarta Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$115.6 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.

Resumen factores de riesgo

El Fideicomiso se encuentra sujeto a diferentes tipos de riesgos, incluidos pero no limitados a los siguientes: riesgos macroeconómicos mundiales como las intervenciones militares en países como Rusia, Ucrania, pandemias, tratados de libre comercio; riesgos políticos y la influencia que ejerce el gobierno mexicano así como reformas estructurales; económicos como las altas tasas de inflación y variaciones en tipo de cambio del peso frente al dólar; riesgos legales y regulatorios en México; riesgos inherentes a la naturaleza de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, riesgos ambientales y de ataques cibernéticos.

Contratos aplicables

El Fideicomiso entro en vigor el 11 de julio de 2022, el mismo se encuentra en cumplimiento con todos los contratos aplicables y no tiene ningún evento relevante que reportar en relación al Contrato de Fideicomiso y/o Contrato de Administración en cuestión.

Participantes relevantes

Contrato de Fideicomiso

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

Fiduciario: Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de Certificados Bursátiles

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

Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar: PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V.

Contrato de Administración

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 V, S. de R.L. de C.V.

Deudores relevantes y terceros obligados

Adicional a los eventos relevantes mencionados, no existen deudores relevantes ni terceros obligados con el fideicomiso o Tenedores.

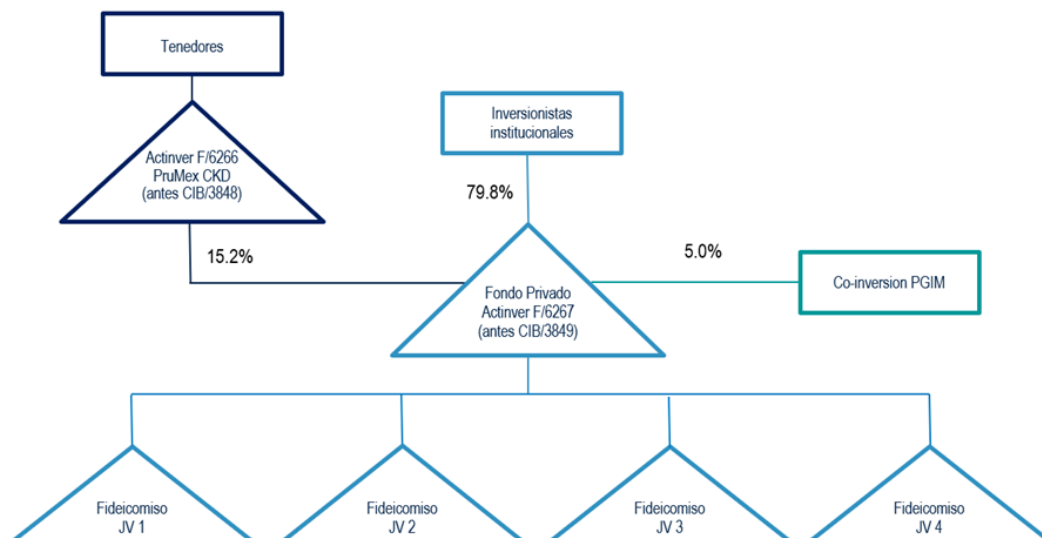
El Patrimonio del Fideicomiso está o estará compuesto por:

- La Aportación Inicial y, en su caso, cada Aportación Serie B
- El Monto Inicial de la Emisión de cada Serie de Certificados.
- Cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión de cada Serie de Certificados.
- Cada uno de los Montos Adicionales Requeridos de cada Serie de Certificados.

- Los derechos fideicomisarios o participaciones de capital en cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera, directa o indirectamente, el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los ingresos y ganancias derivados de los mismos.
- Todos y cualesquier derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquier documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos).
- Cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión.
- Cualesquier recursos, activos, bienes o derechos (incluyendo sobre bienes inmuebles) que reciba el Fiduciario por parte de y/o en relación con las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una Desinversión de las mismas.
- En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso y los derechos que de éstos deriven.
- Todas y cualesquiera cantidades derivadas de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Permitidas.
- 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 presente Contrato de Fideicomiso.
- 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 previos relativos al Patrimonio del Fideicomiso en este apartado, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

La información detallada de los activos del Fondo 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 en las que el Fideicomiso cuenta con inversiones:



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

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.

Políticas de Inversión

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones relacionadas con los Certificados Serie A dentro del sector inmobiliario industrial, de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267) en:

- Cualquier bien inmueble, incluyendo, sin limitación, bienes o terrenos destinados para uso industrial (los cuales podrán, o no, contener espacios comerciales y de oficinas), así como terrenos, bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dichos inmuebles.
- Cualquier sociedad, entidad o fideicomiso propietario de bienes inmuebles y en participaciones directas o indirectas en negocios relacionados con inmuebles
- Participaciones de capital y deuda, directas o indirectas, sobre bienes inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario.

Los lineamientos establecidos en la Sección 9.3 ("Políticas de Inversión Serie A") del Contrato de Fideicomiso y la Asamblea Especial de Tenedores correspondiente a los Certificados Serie A estará facultada para autorizar cualesquier Inversiones relacionadas con los Certificados Serie A que no se ajusten a las Políticas de Inversión Serie A aquí descritas.

Para evitar dudas, el Fideicomiso podrá utilizar los recursos provenientes de los Certificados de cualquier Serie B para realizar las Inversiones Serie B correspondientes, según se especifique en cada Notificación.

Proceso de Inversión

Los Certificados Serie A emitidos por el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 tendrán un período de Inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre:

- El cuarto año posterior a la fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A.
- La fecha que instruya el Administrador por escrito y aprobada por la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A que sea menor a la establecida en el punto anterior. Esto, en el entendido de que en caso de que un Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso invierta prevea un periodo de inversión mayor al Periodo de Inversión correspondiente y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión sea extendido por un periodo mayor a dicho Periodo de Inversión, entonces el Administrador podrá extender dicho Periodo de Inversión con el fin de igualar al periodo de inversión del Vehículo de Inversión subyacente mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario.

Con independencia de lo anterior, el Periodo de Inversión podrá ampliarse por dos periodos adicionales de 1 año cada uno, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A.

En cualquier momento después de que el Monto Asignado a Inversiones represente el 80% del Monto Máximo de la Serie correspondiente a los Certificados Serie A, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión por aviso previo por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 ha llevado a cabo Inversiones por \$1,209.7 millones de Pesos a través del método de participación por su inversión en el Fideicomiso Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267.

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

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

Principales políticas de emisión

Para mayor detalle sobre las principales políticas de emisión tanto de los Certificados Serie A como de Certificados Serie B, favor de consultar la Cláusula III Emisión y Llamadas de Capital del Contrato de Fideicomiso.

Protección de los intereses de los tenedores

Para más detalle favor de consultar la sección titulada "Derechos que confiere los títulos fiduciarios y los demás valores emitidos al amparo de un Fideicomiso" en el presente documento.

Factores de riesgo:

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 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.

i) Riesgos relacionados con acontecimientos recientes

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 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 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 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%⁽¹⁾ 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, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

iii) 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 calificadoradora 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 Serie A está sujeta a ciertas restricciones

Con el objeto de mitigar el riesgo de incumplimiento por parte de los Tenedores a las Llamadas de Capital, en caso que durante el Periodo de Inversión cualquier Persona pretenda adquirir, dentro o fuera de bolsa, 1% o más de los Certificados Serie A, requerirá la autorización del Comité Técnico, en el entendido, que la autorización del Comité Técnico no será necesaria cuando la Persona que adquiera los Certificados Serie A sea un Inversionista Institucional, siempre y cuando dicho Inversionista Institucional no sea un Competidor. Asimismo, desde la Fecha de Emisión Inicial de cada Serie de Certificados y hasta la Fecha de Terminación, cualquier Persona que desee adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, la propiedad de 10% o más de los Certificados de dicha Serie, ya sea respecto del total de los Certificados Bursátiles emitidos, o bien, respecto del total de los Certificados de la Serie correspondiente, dentro o fuera de cualquier bolsa de valores, requerirá de la previa autorización del Comité Técnico, en el entendido, que la autorización del Comité Técnico no será necesaria cuando la Persona que adquiera los Certificados Serie A sea un Inversionista Institucional, siempre y cuando dicho Inversionista Institucional no sea un Competidor. Dichas restricciones podrían dificultar que un tercero adquiera Certificados Serie A, lo cual afectaría el desarrollo de un mercado secundario, su liquidez y en última instancia, la capacidad de los Tenedores de vender tales Certificados Serie A. Para más información sobre estas restricciones a la transferencia de los Certificados Bursátiles, consulte las Secciones II y III del Prospecto de Colocación.

El Patrimonio del Fideicomiso podría utilizarse para pagar indemnizaciones

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración establecen, entre otras cosas, que el Patrimonio del Fideicomiso relacionado con cada Serie de Certificados podrá ser utilizado, en los casos que procedan en los términos de dichos contratos, para indemnizar a las Personas Indemnizadas de conformidad con lo previsto en los mismos, salvo que dichos Daños sean determinados sean producto de la Negligencia, dolo, fraude, mala fe o incumplimiento de la Ley Aplicable u obligaciones por parte de dichas Personas Indemnizadas según sea determinado por un tribunal competente en una Sentencia Efectiva. 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 realizar Inversiones y/o 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.

iv) Riesgos financieros y relacionados con la inversión en bienes inmuebles en México**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.

Apalancamiento

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

El monto total de los préstamos relacionados con los Certificados Serie A contratados exclusiva y directamente por el Fideicomiso, en su carácter de acreditado o deudor, conforme a esta Sección, no deberán exceder del 65% del valor de mercado de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras del último trimestre reportado calculado exclusivamente respecto de la porción del Patrimonio del Fideicomiso que representen los recursos derivados de la colocación de Certificados Serie A; en el entendido, que dicha restricción sólo será aplicable una vez que transcurran 12 meses después de terminado el Periodo de Inversión (los "Lineamientos de Apalancamiento Serie A").

En caso que los acreedores o contrapartes de cualesquier préstamos, créditos o financiamientos previstos en este Contrato celebren contratos o convenios de cualquier naturaleza con el Fideicomiso (y no solo con algún Vehículo de Inversión), entonces dicho acreedor o contraparte deberá reconocer y convenir por escrito (incluyendo, sin limitar, por medio del mismo contrato o convenio celebrado por dichos acreedores o contrapartes) que (i) cualquier obligación a cargo del Fideicomiso y a su favor será satisfecha exclusivamente con las cantidades, bienes o derechos relacionados con la Serie de Certificados que recibieron el beneficio de dicho préstamo, crédito o financiamiento; y (ii) no tiene derecho, acción o recursos alguno respecto de ninguna otra parte o porción del Patrimonio del Fideicomiso.

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.

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.

v) 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 apearse. 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 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.

Inversión del Fideicomiso en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267

Se pretende que el Fideicomiso invierta en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267. De igual forma, se pretende que el Administrador o una Afiliada del Administrador actúe como administrador del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267. El Administrador, conforme a sus responsabilidades fiduciarias frente al Fideicomiso, podría determinar que el Fideicomiso debe gastar fondos de cierta forma o tomar otras acciones que resulten en que el Fideicomiso no pueda cumplir con algunos o todos de sus financiamientos u otras obligaciones con el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267.

Adicionalmente, el Administrador realizará estimaciones relativas al monto de los gastos en los que incurrirá el Fideicomiso y, si dichas estimaciones no fueren exactas, el monto que el Fideicomiso tendrá disponible para financiar al Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 podría ser menor que el previsto. Si el Fideicomiso incumple sus obligaciones financieras respecto de cualquier monto que deba aportar al Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (inclusive por tener fondos insuficientes para hacerlo derivado de que la estimación del Administrador de las cantidades necesarias para pagar los gastos del Fideicomiso sea incorrecta), el Fideicomiso estará sujeto a ciertas medidas punitivas derivadas de su incumplimiento, aplicables a los inversionistas que incumplan del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267.

Si el Fideicomiso incumple con sus obligaciones de financiar cualquier monto que deba aportar al Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 debido al incumplimiento de uno o más Tenedores de sus obligaciones con el Fideicomiso, los remedios por incumplimiento aplicables en virtud del Contrato de Fideicomiso con respecto a los incumplimientos de dichos Tenedores podrían ser insuficientes para garantizar que el impacto de los remedios por incumplimiento aplicados al Fideicomiso por el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 recaiga únicamente en los Tenedores que hayan incumplido. En consecuencia, el interés indirecto de un Tenedor en el Fideicomiso México Industrial V podría verse afectado material y adversamente por el incumplimiento de otros Tenedores.

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

La administración del Patrimonio del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien actuará de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión. El conocimiento y experiencia del Administrador, aporta mayores probabilidades sobre la realización, eficiente administración y éxito comercial de las Inversiones. En caso de que el Administrador sea removido de su cargo por cualquier Evento de Remoción del Administrador, es posible que (i) no se pueda identificar a un Administrador Sustituto adecuado; (ii) el Administrador Sustituto no esté dispuesto a aceptar el encargo en términos económicos aceptables para los Tenedores; o (iii) el Administrador Sustituto no cuente con la misma experiencia, conocimiento especializado y relaciones comerciales para llevar a cabo las Inversiones y, por tanto, los rendimientos esperados respecto al Patrimonio del Fideicomiso podrían ser significativamente menores o incluso no alcanzarse.

La remoción o renuncia del Administrador solamente puede ocurrir en circunstancias limitadas y conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Cualquier remoción o renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso puede tener consecuencias significativamente adversas para el Fideicomiso.

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.

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.

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.

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.

⁽¹⁾ Durante 2025. Fuente: Banco de México.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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

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 \$8 millones de Pesos (incluye IVA), se depositó el remanente del Monto Inicial de la Emisión en la Cuenta General, el cual ascendió a aproximadamente \$282 millones de Pesos. Al 31 de diciembre de 2025, el capital contribuido, incluyendo la Emisión Inicial, asciende a aproximadamente \$1,068 millones de Pesos. Estos recursos se han utilizado únicamente para llevar a cabo Inversiones, cubrir Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento, y para cubrir otros 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 para consulta del público inversionista, los Reportes Trimestrales del tercer, cuarto trimestre de 2022, cuarto trimestre dictaminado de 2022, los Estados Financieros Dictaminados de 2022, el Reporte Anual 2022, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2023, cuarto trimestre dictaminado de 2023, los Estados Financieros Dictaminados de 2023, el Reporte Anual 2023, los Reportes Trimestrales del primer, segundo, tercer, cuarto trimestre de 2024, cuarto trimestre dictaminado de 2024, los Estados Financieros Dictaminados de 2024, el reporte Anual 2024 y los Reportes Trimestral del primer, segundo, tercer, cuarto trimestre de 2025, lo anterior se encuentra disponible para la consulta del público inversionista a través de la página de internet de la BIVA.

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.

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, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P.06600, Ciudad de México, dirigirse con el 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:

El Patrimonio del Fideicomiso está o estará compuesto por:

- La Aportación Inicial y, en su caso, cada Aportación Serie B
- El Monto Inicial de la Emisión de cada Serie de Certificados.
- Cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión de cada Serie de Certificados.
- Cada uno de los Montos Adicionales Requeridos de cada Serie de Certificados.
- Los derechos fideicomisarios o participaciones de capital en cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera, directa o indirectamente, el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los ingresos y ganancias derivados de los mismos.
- Todos y cualesquier derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquier documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos).
- Cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión.
- Cualesquier recursos, activos, bienes o derechos (incluyendo sobre bienes inmuebles) que reciba el Fiduciario por parte de y/o en relación con las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una Desinversión de las mismas.
- En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso y los derechos que de éstos deriven.
- Todas y cualesquiera cantidades derivadas de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Permitidas.
- 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 presente Contrato de Fideicomiso.
- 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 previos relativos al Patrimonio del Fideicomiso en este apartado, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Desde su constitución el 6 de julio de 2022, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 ha realizado inversiones a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, cuyo valor total es de \$1,209.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2025.

El activo neto atribuible a los Tenedores al 31 de diciembre de 2025 es de \$1,215.0 millones de Pesos y se compone principalmente por los \$1,209.7 millones de Pesos correspondientes a las inversiones en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, \$2.9 millones de Pesos de impuestos a recuperar y \$1.9 millones de Pesos de efectivo y equivalentes de efectivo.

La valuación incluida en el presente reporte fue emitida por el valuador independiente 414 Capital, Inc.

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

La siguiente tabla muestra un resumen del Patrimonio del Fideicomiso, o el resumen del activo neto atribuible a los Tenedores:

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

	2025	2024	2023
Aportación Inicial	100	100	100
Certificados Bursátiles fiduciarios (monto equivalente en Pesos)	1,067,999,900	966,999,900	744,999,903
Resultado integral acumulado	272,008,103	26,440,901	(15,879,643)
Resultado integral del ejercicio	(84,480,120)	245,567,202	42,320,544
Distribución de impuestos	(500,304)	(182,737)	(75,623)
Distribuciones de capital	(40,074,954)	(6,568,994)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,214,952,725	1,232,256,372	771,365,281

PGIM Real Estate – Fund Accounting.

A continuación, se muestra el detalle que compone el resultado integral del ejercicio:

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

Estado de resultados integral

	2025	2024	2023
Ingresos por intereses inversiones a corto plazo	139,526	237,418	1,716,522
Participación en resultados de la Inversión a través del método de participación (Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267)	(80,143,213)	249,232,826	44,202,026
Gastos	(4,476,433)	(3,903,042)	(3,863,797)
Otros ingresos no operativos / Utilidad cambiaria	-	-	265,793
Incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores	(84,480,120)	245,567,202	42,320,544

PGIM Real Estate – Fund Accounting. Incluye Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento, con base en lo que se menciona en el siguiente párrafo.

El resultado del año 2025 está integrado principalmente por: (i) la participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación con una pérdida de \$80.1 millones de Pesos; (ii) los ingresos del Fideicomiso por \$139.5 mil Pesos provenientes de los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el contrato del Fideicomiso) sobre un monto promedio de capital invertido de \$19.7 millones de Pesos y; (iii) costos y/o gastos por \$4.4 millones de Pesos integrados por Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento.

Inversiones Permitidas

Durante el 2025, el flujo de efectivo disponible en Pesos del Fideicomiso Irrevocable número F/6266 fue invertido en reporto de papel gubernamental, el cual ha generado intereses brutos por \$139.5 mil Pesos a una tasa bruta variable de 8.46% promedio con capitalización y vencimiento diario. El monto promedio de capital invertido en Pesos para este ejercicio fue de \$19.7 millones Pesos.

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

Desglose de activos más relevantes

La siguiente tabla muestra un resumen de las cuentas de los activos más relevantes en el Balance General:

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

Activos relevantes	2025	2024	2023
Inversión en Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267	1,209,686,998	1,227,692,388	766,846,285
Impuestos por recuperar	2,947,812	2,309,366	1,815,267
Pagos anticipados	585,703	333,671	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724	2,140,840	2,490,979
Total activos relevantes	1,215,097,237	1,232,476,265	771,152,531

PGIM Real Estate – Fund Accounting.

El Fideicomiso Irrevocable número F/6266 (antes Fideicomiso PruMex CKD CIB/3848) fue firmado el 6 de julio de 2022. En el periodo comprendido de su fecha de constitución al 31 de diciembre de 2023, ha realizado inversiones a través del método participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (Del 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre del 2025, la inversión a través del método de participación disminuyó en \$18.0 millones de Pesos, quedando en un total de \$1.209.7 millones de Pesos al final del periodo. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso contaba con \$1.9 millones de Pesos en efectivo y equivalentes de efectivo. El 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso contaba con saldo de inversión a través del método de participación por un total de \$1.209.7 millones de Pesos.

La disminución en la Inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 durante el 2025, se debe principalmente por: (i) los recursos aportados por el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 para cumplir con la Treceava llamada de capital del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 las cuales fueron por un total de \$100.5 millones de Pesos; (ii) efecto de conversión de divisas en el resultado del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 por \$151.7 millones de Pesos; (iii) Tercera Distribución de Capital por un total aproximadamente de \$33.5 millones de Pesos.

A continuación, se muestra el detalle respecto a los activos relevantes antes señalados, los cuales se componen por (i) la inversión mediante el método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267; (ii) impuestos por recuperar y; (iii) el efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025:

Inversión en Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267

	2025	2024	2023
--	------	------	------

Saldo inicial	1,227,692,388	766,846,285	253,703,421
Contribuciones netas de capital	100,517,868	219,311,712	468,950,973
Distribuciones de Capital	(38,074,950)	(7,614,990)	-
Distribuciones de impuestos	(305,095)	(83,445)	(10,135)
Participación en resultados de las inversiones	71,646,383	57,821,757	106,082,905
Conversión de divisas	(151,789,596)	191,411,069	(61,880,879)
Total de inversión en Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267	1,209,686,998	1,227,692,388	766,846,285

PGIM Real Estate – Fund Accounting.

La disminución en la Inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 durante el periodo de 2025, se debe principalmente al efecto de conversión de divisas que se compenso con los recursos aportados por el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 para cumplir con la llamada de capital del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267.

Impuestos a recuperar

	2025	2024	2023
IVA por recuperar	2,939,994	2,296,894	1,791,599
ISR retenido	7,818	12,472	23,668
Total de impuestos a recuperar	2,947,812	2,309,366	1,815,267

PGIM Real Estate – Fund Accounting.

Efectivo y equivalentes de efectivo

	2025	2024	2023
Banco Mercantil del Norte S.A.	1,614,755	-	1,484,906
Efectivo en otros bancos	261,969	2,140,840	1,006,073
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724	2,140,840	2,490,979

PGIM Real Estate – Fund Accounting.

La siguiente tabla muestra un resumen del capital contribuido:

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

Capital contribuido

	2025	2024	2023
Aportación Inicial	100	100	100
Tenedores	1,067,999,900	966,999,900	744,999,903
Total	1,068,000,000	967,000,000	745,000,003

Incluye Certificados Bursátiles. PGIM Real Estate - Fund Accounting.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

Balance General

	2025	2024	2023
Activos			
<i>Activo no circulante</i>			
Inversión a través del método de participación	\$1,209,686,998	\$1,227,692,388	\$ 766,846,285
<i>Activo circulante</i>			
Impuestos por recuperar	2,947,812	2,309,366	1,815,267
Pagos anticipados	585,703	333,671	317,665
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724	2,140,840	2,490,979
Total activos	1,215,097,237	1,232,476,265	771,470,196

Variación en saldo y número de activos

Fideicomiso Irrevocable número F/6266 (antes Fideicomiso PruMex CKD CIB/3848) fue firmado el 6 de julio de 2022 con un Monto Máximo de la Emisión de \$1,450 millones de Pesos. El valor de sus inversiones a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 disminuyó de \$1,227.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2024 a \$1,209.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2025.

Al inicio de 2025, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 tenía \$1,227.7 millones de Pesos de inversión a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267. Durante el 2025, el efecto neto de la inversión a través del método de participación resultó en una pérdida de \$18.0.0 millones de Pesos, quedando en un total de \$1,209.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2025. La disminución de la inversión a través del método de participación fue causada principalmente por la pérdida en el efecto de conversión de divisas de \$151.7 millones de Pesos compensado por la contribución al Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 por un total aproximadamente de \$100.5 millones de Pesos y Tercera Distribución de Capital por un total aproximadamente de \$33.5 millones de Pesos.

A continuación el detalle respecto a la participación en resultados de las inversiones:

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

	2025	2024	2023
Ganancia del periodo	11,770,230	838,317,164	696,091,261
Otros resultados integrales	(996,650,004)	1,256,804,469	(406,796,644)
Resultados integrales totales	(984,879,774)	2,095,121,633	289,294,617
Participación del Fideicomiso	(80,143,213)	249,232,826	44,202,026

PGIM – Fund Accounting.

Estatus de los Certificados Bursátiles

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

	2025	2024	2023
--	------	------	------

Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial	2,900,000	2,900,000	2,900,000
Monto de la Emisión Inicial	\$290,000,000	\$290,000,000	\$290,000,000
Monto Máximo de la Emisión	\$1,450,000,000	\$1,450,000,000	\$1,450,000,000
Número de Certificados Bursátiles al cierre del periodo	915,909,991	398,789,992	72,709,995
Monto de capital contribuido al cierre del periodo	\$1,068,000,000	\$967,000,000	\$745,000,003
Monto de capital distribuido al cierre del periodo	\$40,575,258	\$6,568,994	-
Precio de la Emisión Inicial	\$100 por Certificado Bursátil	\$100 por Certificado Bursátil	\$100 por Certificado Bursátil

Incluye los \$100.00 de la Aportación Inicial. PGIM – Fund Accounting. En el año 2025 se distribuyeron \$317.5 mil Pesos de impuestos.

Presencia nacional del portafolio

El fondo cuenta únicamente con la inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, a través del método de participación, de la cual el 100% se encuentra en México.

Variación en saldo y en número de activos

Número y saldo de las Inversiones según su clasificación: El Fideicomiso Irrevocable número F/6266 cuenta con una única inversión realizada a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, la cual cerró con un total de \$1,209.7 millones de pesos al 31 de diciembre de 2025.

Inversiones	2025	2024	2023
1. Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267			
Saldo al 31 de diciembre	1,209,686,998	1,227,692,388	766,846,285

Inversiones y desinversiones:

Desde su constitución el 6 de julio de 2022, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 ha realizado inversiones a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, cuyo valor total es de \$1,209.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2025.

El activo neto atribuible a los Tenedores al 31 de diciembre de 2025 es de \$1,215.0 millones de pesos y se compone principalmente por los \$1,209.7 millones de Pesos correspondientes a las inversiones en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, \$2.9 millones de Pesos de impuestos a recuperar y \$1.9 millones de Pesos de efectivo y equivalentes de efectivo.

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. De acuerdo a la naturaleza del Fideicomiso, este apartado no aplica.

Garantías sobre los activos

Al 31 de diciembre de 2025, no existían garantías sobre los activos.

Cargas y limitaciones

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 no cuenta con ningún crédito, carga o limitación alguna.

Desempeño de los valores emitidos

El porcentaje de participación de los Tenedores en el Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 fue de 100%. Durante el 2025, se realizó la Tercera distribución de capital a los Tenedores, por un total de \$33.5 millones de Pesos. Favor de referirse a la sección de Contratos y Acuerdos del presente reporte para mayor detalle respecto a las bases para la determinación de las Distribuciones a los Tenedores.

El valor de los Certificados Bursátiles al momento de la Emisión Inicial, misma que fue llevada a cabo el 11 de julio de 2022, fue de \$100 Pesos cada uno; al 31 de diciembre de 2025 el valor de los certificados permaneció sin cambios.

Contratos y acuerdos:

A continuación se incluye información relevante del Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración, siendo la información incluida la más actualizada en los Convenios Modificatorios llevados a cabo al 31 de diciembre de 2025.

Contrato de Fideicomiso

Partes

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

Fiduciario: Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de Certificados Bursátiles

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

Administrador y

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

Fines del Fideicomiso

- Emitir y ofrecer públicamente Certificados Serie A y realizar la Emisión Inicial de Certificados de las Series B en México, bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.
- Destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Serie de Certificados y cualquier Emisión Subsecuente para realizar Inversiones, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión.
- Administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- Realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso.
- Realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato o el Acta de Emisión, tenga derecho a instruir por escrito al Fiduciario, en seguimiento a facultades del Administrador o dicha otra Persona conforme a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso").

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 y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
- Abrir, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y en su caso, instruir sobre la apertura, 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 y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
- De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo la Emisión Inicial de cualquier Serie de Certificados y cada una de las Emisiones Subsecuentes de cualquier Serie de Certificados, 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 de cualquier Serie en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados de cualquier Serie en la Bolsa, llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida en México de los Certificados Serie A, realizar la Emisión Inicial de Certificados de cualquier Serie B, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital que se realicen respecto de cualquier Serie de Certificados o por otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador.
- Suscribir el Acta de Emisión y el título que documente los Certificados de la Serie respectiva, así como depositarlo en Indeval (y, en caso de ser necesario, sustituirlos).

- Tener la titularidad de o adquirir derechos fideicomisarios de cualquier Vehículo de Inversión que le sea instruido por el Administrador.
- Celebrar contratos de crédito o financiamiento con cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones por escrito que para tal efecto reciba del Administrador, conforme a los términos y condiciones que, en su caso, sean aprobados por los órganos correspondientes de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- Realizar Inversiones, ya sea directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V), conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y en seguimiento a las instrucciones que para tal efecto reciba por escrito del Administrador, conforme a los términos y condiciones que, en su caso, sean aprobados por los órganos correspondientes de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- Celebrar el Contrato de Administración con el Administrador en términos de lo previsto en la Sección 8.1 del Contrato de Fideicomiso, sirviendo el Contrato de Fideicomiso como instrucción al Fiduciario, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración.
- Celebrar un contrato de administración con un administrador sustituto en caso de que el Administrador sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.
- Celebrar el Contrato de Colocación con los Intermediarios Colocadores.
- Llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- Llevar a cabo la Desinversión y/o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores en los casos en que dicha aprobación resulte aplicable conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- Contratar al Auditor Externo y, en su caso, sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, en cada caso, con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado.
- Previa instrucción que por escrito reciba del Administrador, contratar y sustituir al Valuador Independiente, con la aprobación previa de la Asamblea General de Tenedores.
- Llevar a cabo la Desinversión y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula XV del Contrato de Fideicomiso.
- Pagar, con recursos disponibles en la porción del Patrimonio del Fideicomiso que corresponda a cada Serie y hasta donde ésta baste y alcance, todas las obligaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión relacionadas con dicha Serie, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer Distribuciones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y pagar Gastos del Fideicomiso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- 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 los Documentos de la Emisión y la Ley Aplicable.
- Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas.
- Realizar cambios de divisas, para convertir 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 o en el extranjero, 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 el Contrato de Fideicomiso.
- Otorgar o revocar poderes generales para actos de administración, para ser ejercidos conjunta o separadamente, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo la Ciudad de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; así como revocar los poderes otorgados a los que se refiere el presente párrafo, cuando sea instruido para tales efectos.
- Otorgar los poderes especiales y/o generales que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda de conformidad con los términos establecidos en la Sección 18.2 del Contrato de Fideicomiso.
- Contratar instrumentos financieros derivados, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas 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 cualesquier contratos relacionados con las mismas, incluyendo

contratos marco de instrumentos financieros derivados, suplementos y sus anexos y confirmaciones; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que contrate instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

- Solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda (distintos a las Líneas de Suscripción, las cuales se registrarán por el inciso siguiente), directamente o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Sección 9.7 del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía) 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 sin obligación alguna respecto de su propio patrimonio y única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.
- Contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- Cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en los contratos de apertura de crédito de las Líneas de Suscripción y en los Convenios de Línea de Suscripción en los términos establecidos en los mismos, incluyendo sin limitación las obligaciones de llevar a cabo Llamadas de Capital a los Tenedores de los Certificados de la Serie respecto de la cual se celebren dichas Líneas de Suscripción y Convenios de Línea de Suscripción con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor.
- Llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso.
- Contratar al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y, en su caso, sustituir a dicho Contador del Fideicomiso con la previa aprobación del Comité Técnico.
- 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 escrito por el Representante Común, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- Contratar, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, Asesores Independientes del Fideicomiso a solicitud por escrito del Comité Técnico, la Asamblea General de Tenedores y/o la Asamblea Especial de Tenedores correspondiente a los Certificados Serie A, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
- Contratar pólizas de seguro de responsabilidad para los Miembros Independientes del Comité Técnico designados de conformidad con la Sección 5.2(a)(iii) del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.
- Realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el Registro Único de Garantías Mobiliarias y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo.
- Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y la existencia del mismo.
- Contratar auditores, contadores, asesores fiscales y Asesores Jurídicos que asesoren al Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gasto de Mantenimiento.
- Llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para lograr o cumplir con los Fines del Fideicomiso, o cualquier disposición del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración y/o de la Ley Aplicable, en cada caso, según lo instruya el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integra por:

- La Aportación Inicial y, en su caso, cada Aportación Serie B.
- El Monto Inicial de la Emisión de cada Serie de Certificados.
- Cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión de cada Serie de Certificados.

- Cada uno de los Montos Adicionales Requeridos de cada Serie de Certificados.
- Los derechos fideicomisarios o participaciones de capital en cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera, directa o indirectamente, el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los ingresos y ganancias derivados de los mismos.
- Todos y cualesquier derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquier documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos).
- Cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión.
- Cualesquier recursos, activos, bienes o derechos (incluyendo sobre bienes inmuebles) que reciba el Fiduciario por parte de y/o en relación con las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una Desinversión de las mismas.
- Los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso y los derechos que de éstos deriven.
- Todas y cualesquiera cantidades derivadas de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Permitidas.
- 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.
- 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 la Sección "Patrimonio del Fideicomiso", incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

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, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública restringida o en cualquier momento posterior, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del título correspondiente, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) 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 de los Certificados de la Serie correspondiente para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos previsto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.
- El Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital respecto de los Certificados Serie A durante el Periodo de Inversión (x) si los recursos netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, se consideren en su totalidad como Monto Asignado a Inversiones; o bien, (y) en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos; o (z) en caso de los recursos que se obtengan con dicha Llamada de Capital se destinen al pago de cualesquiera Líneas de Suscripción.

Después del Periodo de Inversión

El Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores de los Certificados Serie A en los siguientes casos:

- Para pagar los Gastos del Fideicomiso que resulten consistentes con el periodo en el que se encuentre el Fideicomiso
- Para pagar cualquier monto relacionado con la Serie A que durante el Periodo de Inversión haya sido considerado como Monto Asignado a Inversiones.
- Para pagar Inversiones de Seguimiento relacionadas con la Serie A.
- Para pagar cualquier monto adeudado, incluyendo bajo cualquier Línea de Suscripción que haya sido contratada en relación con los Certificados Serie A.

Distribuciones

El Administrador determinará, a su discreción, la porción del monto en Pesos depositado en la Cuenta de Distribuciones que será distribuido a cada Tenedor (con base en el número de Certificados de cada Serie que mantenga cada Tenedor) y, en su caso, al Fideicomisario en Segundo Lugar (y/o a la Afiliada que, en su caso, realice la Aportación Serie B) en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible").

El Administrador notificará al Fiduciario y al Representante Común, con por lo menos 7 días hábiles, el Monto Distribuible a ser distribuido en dicha Fecha de Distribución y el Fiduciario deberá informar el Monto Distribuible a la Bolsa y la CNBV, así como notificar a Indeval, en cada caso al menos 6 Días Hábiles previos a la respectiva Fecha de Distribución; en el entendido, que antes de efectuar cualquier pago de un Monto Distribuible, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar cualesquier montos debidos y pagaderos por el Fiduciario al Administrador conforme al Contrato, el Contrato de Administración o una Notificación de Emisión Inicial de Serie B.

Distribuciones Serie A

- El Fiduciario deberá distribuir a través del Indeval, el Monto Distribuible correspondiente a los Certificados Serie A en la Fecha de Distribución correspondiente, de conformidad con las políticas de distribución que de tiempo en tiempo determine el Administrador.
- El Monto Distribuible correspondiente a los Certificados Serie A no incluye cantidades recibidas por Emisiones de Certificados de cualquier Serie B o fondos derivados de Desinversiones relacionadas con Inversiones o una parte de las Inversiones que hayan sido fondeadas con cantidades provenientes de la Emisión de Certificados de cualquier Serie B; en el entendido, que dichas cantidades deberán ser distribuidas a los Tenedores de la Serie correspondiente exclusivamente conforme a los términos establecidos en la Sección 12.2-Bis del Contrato de Fideicomiso.

Distribuciones Serie B

- Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir a través del Indeval, el Monto Distribuible correspondiente a los Certificados de una Serie B en particular en la Fecha de Distribución correspondiente, de conformidad con el procedimiento que se establezca en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente.
- El Monto Distribuible relacionado con una Serie B en particular no incluye cantidades recibidas por Emisiones de Certificados Serie A o de otras Series B distintas, ni tampoco incluye fondos derivados de Desinversiones relacionadas con las Inversiones o una parte de las Inversiones que hayan sido fondeadas con cantidades provenientes de la Emisión de Certificados Serie A o de otras Serie B distintas.

El Retorno Preferente respecto de cada Emisión de Certificados Serie B, significa el rendimiento anual que, en su caso, se anuncie como tal en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente a dicha Serie B, y que, en su caso, servirá para calcular la cantidad o las cantidades que los Tenedores de dicha Serie B deben obtener antes de que el Fideicomisario en Segundo Lugar (o la Afiliada que, en su caso, realice la Aportación Serie B) reciba Distribuciones conforme a la Sección 12.2-Bis del Contrato de Fideicomiso, en cada caso, calculado conforme a lo que, en su caso, se establezca en dicha Notificación de Emisión Inicial de Serie B.

Distribución Final y otras Devoluciones

Después de la fecha en que todas las inversiones realizadas hayan sido liquidadas o declaradas como pérdida en relación con una serie de certificados, se realizará la distribución final respecto a dicha serie. Las distribuciones se realizarán respecto de todo el efectivo depositado en las cuentas del Fideicomiso de la serie correspondiente, una vez que:

- (a) Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso en relación con dicha serie hayan sido liquidadas o creadas las reservas para su posterior pago.
- (b) Todos los gastos de liquidación y derechos relacionados con dicha serie hayan sido pagados o creadas las reservas para su pago
- (c) Se hayan establecido todas las reservas razonables que determine el Administrador, según el mismo lo considere necesario, para el pago de gastos del fideicomiso o cualquier gasto que deban cubrirse con posterioridad a dicha distribución.

Para más información en relación a la Distribución Final y otras Devoluciones favor de consultar dicho apartado en el Contrato de Fideicomiso.

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 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 de Impuestos.

Contrato de Administración

Partes

Fiduciario: Banco Actinver, Sociedad Anónima, 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 V, S. de R.L. de C.V.

Los servicios que proveerá el Administrador se encuentran descritos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

Con efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador celebró con el Fiduciario, un Contrato de Administración. El Administrador deberá en todo momento desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores. En caso de que en el Contrato de Administración o cualquier Notificación de Emisión Inicial de Serie B se establezca un esquema de compensación en favor del Administrador, éste deberá establecerse de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

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.

Políticas de Inversión

Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario, ya sea directamente o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V), siguiendo las instrucciones escritas del Administrador (de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores respectiva en los casos en que dicha aprobación resulte aplicable conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso), podrá, de forma directa o indirecta, adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar bienes inmuebles, incluyendo, sin limitación, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos en el sector inmobiliario, los cuales se podrán otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda preferente o subordinada (mezzanine), ente otros, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo inversiones en capital preferente, 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 (en conjunto, las "Inversiones"), en el entendido, que (x) las Inversiones relacionadas con los Certificados Serie A se realizarán de conformidad con las Políticas de Inversión Serie A (o sin ajustarse a dichas Políticas de Inversión Serie A, cuando se cuente con el consentimiento de la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A), (y) salvo que se indique lo contrario en cada Notificación de Emisión Inicial de Serie B, las Inversiones Serie B no tendrán que ajustarse a las Políticas de Inversión Serie A, y no requerirán autorización por parte de ninguna Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico o de ningún Comité Técnico Especial, pues se entiende que cada Tenedor que adquiera un Certificado de la Serie B correspondiente autoriza, por dicha adquisición, la Inversión Serie B respectiva, y (z) las Inversiones podrán realizarse bajo la estructura de capital que el Administrador considere más conveniente, quedando facultado el Administrador para, en su caso, instruir al Fiduciario y/o a los Vehículos de Inversión la celebración de cualesquier convenios de coinversión, asociación o similares que se requieran o resulten convenientes.

Políticas de Inversión Serie A

Vehículos de Inversión

- a. El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador o, en caso de que sea necesario, del Comité Técnico o de una Asamblea Especial de Tenedores, podrá realizar las Inversiones a que se refiere la Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso a través de la tenencia de derechos fideicomisarios de, o el otorgamiento de créditos o financiamientos a, Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V), o a través de la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por dichos Vehículos de Inversión; en el entendido, que el Fiduciario podrá realizar más de una Inversión a través de un solo Vehículo de Inversión, mismo que podrá o no, realizar Inversiones a través de uno o más Vehículos de Inversión separados que sean subsidiarias de dicho Vehículo de Inversión único, en cada caso, según indique el Administrador. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador o, en caso de que sea necesario, del Comité Técnico o de una Asamblea Especial de Tenedores, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para crear dichos Vehículos de Inversión.
- b. El Administrador tendrá derecho de instruir al fiduciario (o a la Persona que actúe en un carácter similar) de cada Vehículo de Inversión para que lleve a cabo las actividades contempladas dentro de los fines de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo, en su caso, el otorgamiento de los poderes necesarios al Administrador o a las Personas designadas por el Administrador para llevar a cabo la administración cotidiana de dicho Vehículo de Inversión.
- c. A efecto de realizar o mantener Inversiones en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgue préstamos a los Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V); en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados. Cualesquiera préstamos que otorgue el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión no deberán considerarse para el cálculo de los Lineamientos de Apalancamiento Serie A.

- d. Según sea aplicable conforme a los documentos corporativos de cualquier Vehículo de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V) en el que el Fideicomiso haya invertido o realizado un compromiso de inversión de conformidad con una aprobación previa de la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A o del Comité Técnico (siempre y cuando dicha autorización hubiere sido obtenida conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y/o en cualquier otro Documento de la Emisión o en la Ley Aplicable), cualquier operación a ser llevada a cabo por dichos Vehículos de Inversión, no requerirá una aprobación adicional de la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A o del Comité Técnico, en la medida en que se realice conforme a los términos aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A o por el Comité Técnico, según corresponda; y dichas operaciones deberán ser aprobadas por los órganos corporativos aplicables a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente.

Apalancamiento

El Fideicomiso (ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) podrá obtener préstamos o financiamientos de cualquier tipo en relación con una Serie de Certificados en particular según lo determine el Administrador, los cuales podrán incluir, sin limitación, préstamos garantizados, no garantizados, con y sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso relacionado con la Serie de Certificados correspondiente, los Vehículos de Inversión respectivos o los activos de dichos Vehículos de Inversión, sujetos, en el caso de los préstamos o financiamiento relacionados con los Certificados Serie A, a las restricciones previstas en los incisos (b) y (c) siguientes y a la previa autorización de la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A, cuando ésta se requiera; en el entendido, sin embargo, que las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso no deberán aplicar a (i) cualquier deuda en la que incurra el Fideicomiso o cualquiera de los Vehículos de Inversión para refinanciar deudas existentes en el contexto de una renegociación o reestructura de la misma, (ii) cualquier financiamiento otorgado por el Fideicomiso a los Vehículos de Inversión, (iii) cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión o el Fideicomiso para financiar IVA, y (iv) cualquier deuda en la que incurra el Fideicomiso o cualquiera de los Vehículos de Inversión para financiar bienes o activos fondeados con recursos provenientes de la colocación de Certificados de cualquier Serie B, la cual solo estará sujeta, en su caso, a los límites incluidos en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B que corresponda. La Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A estará facultada para autorizar endeudamientos, deuda, préstamos o financiamientos relacionados con los Certificados Serie A que no se ajusten a los Lineamientos de Apalancamiento Serie A aquí previstos, como Asunto Reservado. El monto total de los préstamos relacionados con los Certificados Serie A contratados exclusiva y directamente por el Fideicomiso, en su carácter de acreditado o deudor, conforme al Contrato de Fideicomiso, no, deberán exceder del 65% del valor de mercado de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras del último trimestre reportado calculado exclusivamente respecto de la porción del Patrimonio del Fideicomiso que representen los recursos derivados de la colocación de Certificados Serie A; en el entendido, que dicha restricción sólo será aplicable una vez que transcurran 12 meses después de terminado el Periodo de Inversión (los "Lineamientos de Apalancamiento Serie A"). Para efectos de claridad, respecto a lo incluido en el sub-inciso (ii) anterior, no serán consideradas cualesquiera garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso.

Para efectos de claridad, no se requerirá de la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A para la contratación de alguna deuda conforme a la presente Sección en caso de que el Comité Técnico o dicha asamblea hubiere aprobado previamente la realización de una operación que incluya dentro de sus componentes la potencial contratación de dicha deuda y ello se haya comunicado al Comité Técnico o a dicha asamblea, según sea el caso, dentro del memorándum en el que se presentó la operación a ser aprobada.

En caso que los acreedores o contrapartes de cualesquier préstamos, créditos o financiamientos previstos en el Contrato de Fideicomiso celebren contratos o convenios de cualquier naturaleza con el Fideicomiso (y no solo con algún Vehículo de Inversión), entonces dicho acreedor o contraparte deberá reconocer y convenir por escrito (incluyendo, sin limitar, por medio del mismo contrato o convenio celebrado por dichos acreedores o contrapartes) que (i) cualquier obligación a cargo del Fideicomiso y a su favor será satisfecha exclusivamente con las cantidades, bienes o derechos relacionados con la Serie de Certificados que recibieron el beneficio de dicho préstamo, crédito o financiamiento; y (ii) no tiene derecho, acción o recursos alguno respecto de ninguna otra parte o porción del Patrimonio del Fideicomiso.

Proceso de Inversión

Los Certificados Serie A tendrán un período de inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial de dichos Certificados Serie A y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el cuarto año posterior a la Fecha Emisión Inicial de los Certificados Serie A; o (ii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobada por la Asamblea Especial de Tenedores de los

Certificados Serie A que sea menor a la establecida en el inciso (i) anterior (el "Periodo de Inversión"); en el entendido, que en caso de que un Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso invierta prevea un periodo de inversión mayor al Periodo de Inversión correspondiente y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión sea extendido por un periodo mayor a dicho Periodo de Inversión, entonces el Administrador podrá extender dicho Periodo de Inversión con el fin de igualar al periodo de inversión del Vehículo de Inversión subyacente mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario. Con independencia de lo anterior, el Periodo de Inversión podrá ampliarse por dos periodos adicionales de 1 año cada uno, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A. Adicionalmente, en cualquier momento después de que el Monto Asignado a Inversiones represente el 80% del Monto Máximo de la Serie correspondiente a los Certificados Serie A, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión por aviso previo por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

Durante el Periodo de Inversión el Administrador tendrá a su cargo:

- 1. Identificación de Oportunidades:** El Administrador deberá identificar potenciales Inversiones que sean adecuadas para el Fideicomiso de conformidad con las Políticas de Inversión Serie A.
- 2. Análisis y Estructuración:** Una vez que el Administrador haya identificado una potencial Inversión, que sea adecuada para el Fideicomiso, deberá analizar y estructurar dicha oportunidad.
- 3. Recomendación de Inversión:** Después de que el Administrador haya identificado, analizado y estructurado la oportunidad de inversión potencial, dicha oportunidad deberá ser sometida para aprobación a su comité de inversión interno (el "Comité de Inversión").
- 4. Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea Especial de Tenedores:** Después de que el Comité de Inversión haya recomendado una oportunidad de inversión potencial relacionada con los Certificados Serie A, el Administrador deberá someterla al Comité Técnico y/o a la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A, según corresponda, en caso que la aprobación de la misma sea requerida de conformidad con las Secciones 5.5 y 4.3-Bis del Contrato de Fideicomiso. Si dicha autorización no se requiere, el Administrador, previa aprobación por parte de su Comité de Inversión, podrá instruir al Fiduciario para que realice dicha Inversión sin que se requiera autorización, aprobación o visto bueno adicional alguno. Para efectos de claridad, si una oportunidad de inversión potencial presentada es rechazada por parte de la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A o el Comité Técnico, el Administrador por ningún motivo podrá modificar los términos de dicha inversión potencial en el sentido de reducir el monto de la misma o en cualquier otro sentido que tenga como propósito evadir la decisión de la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A o del Comité Técnico, según corresponda.

Calendario de Inversiones

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido. El monto a invertirse y el ritmo al que el mismo se invertirá dependerán del tipo de operación, el conocimiento del mercado y las circunstancias imperantes en ese momento; y no es posible asegurar que el monto a invertirse se despliegue todo o en parte en un determinado momento. La fecha de las Inversiones dependerá de diversos factores, incluyendo, pero no limitándose a (i) la situación del mercado, incluyendo los niveles de oferta y demanda, tasa de ocupación, la competencia y el precio; (ii) factores económicos, financieros, sociales, medio ambientales y otros que pudieran afectar las Inversiones u (iii) otro factor que el Administrador considere.

Se espera identificar oportunidades de inversión para el Fideicomiso durante el Período de Inversión y sus extensiones, si es el caso; sin embargo, debido a lo anterior y a la dinámica con la cual se van presentando las oportunidades de inversión, no es posible establecer un calendario de Inversiones con fechas específicas en que las Inversiones y correspondientes desinversiones se llevarán a cabo durante la vida del fondo. Las distribuciones y las fechas en las que los Tenedores recibirán las mismas no se conocen a la fecha del prospecto, aunque se espera que todas las inversiones sean totalmente amortizadas o liquidadas antes de la Fecha de Terminación.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la Inversión a través del método de participación equivale a \$1,209.7 millones de Pesos.

Valor de la Inversión en Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, valor razonable como Entidad de Inversión. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Valuación:

Conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/6266 y los Documentos de la Emisión, se designó a 414 Capital, Inc. como Valuador Independiente del Fideicomiso. En virtud de lo anterior, 414 Capital, Inc. realizó la valuación correspondiente al 31 de diciembre de 2025 para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Resumen de Valuación

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

Inversión a través del método de participación		Total
Valor en libros		1,209,686,998
Valor ajustado		1,209,686,998
Patrimonio (IFRS) ²		Total
Valor en libros		1,214,952,725
Valor ajustado		1,214,952,725

Balance General

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

Activo	Total	Pasivo y Activos Netos	Total
Inversiones en método de participación	1,209,686,998	Cuentas por pagar – circulante	144,512
Impuestos por recuperar – circulante	2,947,812	Activo neto atribuible a los inversionistas	1,214,952,725
Pagos anticipados	585,703		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724		
Total activos	1,215,097,237	Total activos netos y pasivo	1,215,097,237

Conclusiones

Al día 31 de diciembre de 2025, se considera que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de \$1.33 Pesos (uno Pesos 33/100 M.N.).

Valor justo por certificado^{3,4,5}

Al 31 de diciembre de 2025 cifras expresadas en Pesos.

	Período	Valor justo
Trimestre Actual	4T25	\$ 1.33
Trimestre Previo 1	3T25	\$ 1.35
Trimestre Previo 2	2T25	\$ 1.33
Trimestre Previo 3	1T25	\$ 1.42

¹Fuente: 414 Capital, Inc. PGIM Real Estate – Fund Accounting. Activo neto atribuible a la participación controladora. Excluyendo la participación no controladora.

²Valor justo, no mercadeable estimado bajo una metodología basada en estándares internacionales, para mayor información sobre la metodología favor de revisar la página 3, 4 y 5 de la valuación incluida en este documento. Bajo una metodología alternativa de amortización de gastos de colocación, el estimado de valuación es \$1.33 Pesos por certificado. Nota: 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.

414 Capital, Inc. 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, Inc. 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 según aplique o de ser así determinado por el Administrador; la frecuencia de rotación mencionada podría incrementar si la administración lo considera apropiado.

Las metodologías utilizadas por 414 Capital, Inc. 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*.

Se incluye el reporte de valuación resumida como anexo a este documento. Cabe destacar que cualquier información de valor de certificados es revelada con el consentimiento de 414 Capital Inc.

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

De conformidad con el Contrato de Administración, las partes reconocen y acuerdan que salvo tratándose de las Comisiones de Administración Serie B que en su caso se paguen conforme al siguiente párrafo, el Administrador y/o sus Afiliadas recibirán, y el Fideicomiso asumirá indirectamente, las comisiones por administración pagadas al nivel de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitar, el Fideicomiso México Industrial V), como contraprestación por la promoción, administración y operación del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V) y las inversiones que mantengan dichos Vehículos de Inversión.

En caso de que el Fiduciario lleve a cabo Emisiones de Certificados Serie B de conformidad con la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá tener derecho a recibir una comisión como contraprestación por los servicios de administración relacionados con cada una de dichas Series B según se establezca en la Notificación de Emisión Serie B respectiva (cada una, una "Comisión de Administración Serie B"), a partir de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados de dicha Serie B y, a menos que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración, hasta la Fecha de Terminación, y el Fiduciario ya sea directamente o por conducto del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, deberá pagar dicha Comisión de Administración Serie B en la periodicidad y conforme al procedimiento de cálculo que se establezca en dicha Notificación de Emisión Serie B.

Información relevante del periodo

Eventos Relevantes

No existen cambios relevantes en información reportada con anterioridad, relativa a los siguientes temas, de manera enunciativa mas no limitativa: factores que puedan afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos, términos y condiciones del contrato de fideicomiso o cualquier otro contrato relevante para la operación, como el de administración. No hay tampoco nada que reportar en relación a incumplimientos relevantes, procedimientos y procesos legales. El Fideicomiso no tiene deudores relevantes ni terceros obligados. No hay cambios que reportar en relación al administrador.

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

- El 28 de enero de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) publicó en el Diario Oficial de la Federación la Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores. En dichas disposiciones se publicaron varias modificaciones, entre ellas el requerimiento para que las emisoras adopten a partir de 1 de enero de 2025 las Normas Internacionales de Información a Revelar sobre Sostenibilidad siguientes:
 - La IFRS S1 Requisitos Generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad.
 - La IFRS S2 Revelaciones Relacionadas con el Clima.
- El Administrador está en proceso de análisis sobre la implementación de estos cambios para dar cumplimiento a los requisitos de revelación e informes asociados; a la fecha considera que estas nuevas disposiciones no tendrán un impacto relevante en las operaciones actuales del Fideicomiso.
- El 12 de febrero de 2025, se realizó la tercera Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$33.5 millones de Pesos.
- El 18 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó la Novena Emisión Subsecuente del Fideicomiso F/6266 por aproximadamente \$101 millones de Pesos, en la cual se emitieron 517,119,999 certificados adicionales; dichos recursos se utilizarán para (i) atender la Treceava Llamada de Capital del Fondo Privado México Industrial V CIB/3849 y (ii) Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso Irrevocable F/6266.
- 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., como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación del Fiduciario Sustituto.
- El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente y el Administrador celebraron el convenio modificatorio y de sustitución fiduciaria por el cual CIBanco, S.A., 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 Irrevocable F/6266 (“el Fideicomiso”).
- El 29 de octubre de 2025, Banco Multiva, S.A., como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., retransmitió la información financiera trimestral a solicitud de la Bolsa Institucional de Valores. La retransmisión tuvo como finalidad corregir referencias respecto del fiduciario y del número de fideicomiso aplicables a los Certificados Bursátiles “PLA3CK

22", precisando que el fiduciario correspondiente es Banco Multiva bajo el Fideicomiso CIB/3848, y no Banco Actinver ni el fideicomiso 6266.

Estas modificaciones permanecieron sujetas a la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, relacionada con la actualización del registro derivado de la sustitución de CIBanco como fiduciario.

- El 4 de noviembre de 2025, el Fideicomiso publicó un Evento Relevante en la Bolsa Institucional de Valores para informar al público inversionista sobre la retransmisión de la información financiera trimestral llevada a cabo el 29 de octubre de 2025.
- El 13 de noviembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, incluyendo la referencia a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como nuevo fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/6266 (anteriormente identificado como CIB/3848).
- El 13 de diciembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), mediante el oficio No 153/1845/2025, autorizó la actualización en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los certificados Bursátiles.

Eventos Subsecuentes

- El 6 de febrero de 2026, el Fideicomiso realizó la Décima Emisión Subsecuente del Fideicomiso Irrevocable F/6266 por aproximadamente \$230 millones de Pesos, en la cual se emitieron 2,355,199,999 certificados adicionales; dichos recursos se utilizarán para (i) atender la Catorceava Llamada de Capital del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 y (ii) Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso Irrevocable F/6266.
- El 7 de abril de 2026, se realizó la cuarta Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$115.6 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 General de Tenedores celebrada el 24 de julio de 2025

Quórum: 100% (cien 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.

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 modificadorio 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 del miembro propietarios y su respectivo suplente 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

El Administrador, en representación del Fiduciario Emisor y mediante aprobación del Comité Técnico de fecha 7 de octubre 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 15 de abril (o posteriormente si así lo acepta el Administrador), su Dictamen Financiero sobre los Estados Financieros del Fideicomiso.

Por otra parte, 414 Capital, Inc. realizó la valuación de los Certificados correspondiente al ejercicio 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.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Al cierre del ejercicio 2025, ni el Fiduciario Emisor, ni el Administrador tienen conocimiento de conflictos de interés y confirma que no existen transacciones con partes relacionados desde la emisión del instrumento.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Denominación social y nombre comercial de la Fideicomitente

PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, 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 128,521 de fecha 12 de marzo de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México. 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

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 4.5% 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

PGIM, la unidad de negocios de inversiones inmobiliarias de Prudential, misma que patrocina al Fideicomiso Irrevocable número F/6266. 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, EE.UU., 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 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 trillones¹. 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.

División de Real Estate de PGIM

La división de real estate 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. La división de real estate de PGIM es 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. PGIM cuenta con profesionistas ubicados en 37 ciudades a lo largo de América, Europa y Asia-Pacífico. Al 31 de diciembre de 2025, la división de real estate de PGIM administra aproximadamente US\$ 218 billones de Capital y Deuda (AUM y AUA).

Al 31 de diciembre, 2025, 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. La división 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 Al día de hoy, 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, La división de real 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

La división de 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 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, la división de real estate de 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.

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 Annual 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 Irrevocable número F/6266 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



Descripción de los principales activos:

La Fideicomitente tendrá como propósito o actividad preponderante actuar como fideicomitente del Fideicomiso Irrevocable número F/6266.

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 10 de febrero de 2025, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de \$9,000,000.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 19 de febrero de 2025, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de \$29,700,000.

En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 16 de diciembre de 2025, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de \$1,350,000.

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

Partes sociales	Descripción	Importe
2	Capital mínimo fijo sin derecho a retiro	\$ 100
2	Capital social variable	\$315,965,000
4	Capital social al 31 de diciembre de 2025	\$315,965,100

Partes Sociales normativas, sin expresión de valor nominal. Cifras expresadas en Pesos.

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 socios a PLA Co-Investor, LLC y a PGIM Foreign Investments, Inc. los cuales son propietarios de la totalidad de su capital social con \$99.00 y \$1.00, respectivamente. La administración de la Fideicomitente está a cargo de un Gerente Único quien a su vez funge como el director general del Administrador.

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 a 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 sean titulares de o representen el 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, en cualquier Asamblea General de Tenedores convocada para tal efecto, por cada 10% de tenencia. Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, de conformidad con este inciso, tendrán también el derecho a designar uno o más miembros suplentes quienes tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico en ausencia del

miembro propietario; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro propietario designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro se ausente. Dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario, de manera conjunta con el Representante Común previa solicitud del Administrador o de los Tenedores que tengan derecho a ello conforme a la presente Sección, deberá convocar a una Asamblea General de Tenedores para que los Tenedores ejerzan el derecho aquí previsto, en el entendido que dicha Asamblea General 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) 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 General de Tenedores será quien califique la independencia de aquellas personas designadas por el Administrador como Miembros Independientes.

(iii) En adición a lo establecido en los incisos (i) y (ii) anteriores, la Asamblea General de Tenedores, previa propuesta de los Tenedores o del Administrador podrá designar en cualquier Asamblea General de Tenedores convocada para tal efecto, a uno o más Miembros Independientes adicionales del Comité Técnico, siendo facultad de dicha asamblea calificar la independencia de dichos miembros. Para efectos de lo anterior, dichos Miembros Independientes, también deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV respecto de todos los Tenedores. Lo anterior, sin perjuicio de que la Asamblea General de Tenedores tendrá la facultad de requerirles información adicional a fin de contar con los elementos suficientes para calificar su independencia. El Tenedor o el Administrador, que someta la designación de dichos miembros a la consideración de la Asamblea General de Tenedores, deberá acompañar, junto con su propuesta, una propuesta de los emolumentos que dicho miembro del Comité Técnico tendrá derecho a recibir (los cuales se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso) y el currículum vitae que acredite la experiencia del miembro propuesto.

Asimismo, la Asamblea General de Tenedores que apruebe la designación de dichos Miembros Independientes determinará en ese mismo acto la remuneración que, en su caso, resulte aplicable a los Miembros Independientes designados conforme el párrafo anterior; en el entendido, que los miembros designados por los Tenedores que sean empleados de dicho Tenedor o de alguna de sus Afiliadas, no tendrán derecho a remuneración alguna.

El Comité Técnico está integrado por cuatro miembros propietarios, de los cuales 3 son miembros independientes; los miembros fueron ratificados y/o designados en la Asamblea de Tenedores de fecha 25 de julio de 2022, 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.

A continuación se muestra la información detallada del Comité Técnico:

Miembros	Cargo	Empresa	Miembro desde	Género
Julien Philippe Higuero	Presidente	PGIM Real Estate	25-jul-22	Masculino
Enrique Lavín Treviño	Suplente	PGIM Real Estate	25-jul-22	Masculino
Fernando Herrera Osorio	Suplente	PGIM Real Estate	25-jul-22	Masculino
Manuel Zepeda Payeras	Miembro independiente	Designado por Asamblea	25-jul-22	Masculino
Guillermo Joshua Zermeño Neri	Miembro independiente	AXA Seguros	25-jul-22	Masculino
Gerardo Orozco Pereda	Miembro independiente	AXA Seguros	25-jul-22	Masculino
Andrea Patricia Piña Muñoz	Suplente	AXA Seguros	25-jul-22	Femenino
Leonardo Curtidor Peralta	Suplente	AXA Seguros	25-jul-22	Masculino
Alejandro Galeana Benítez	Suplente	AXA Seguros	25-jul-22	Masculino

Miembros ya no pertenecientes al Comité

Técnico, por terminación laboral en las respectivas instituciones.

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

(i) Sin perjuicio de la facultad de la Asamblea General de Tenedores prevista en la Sección 4.3(i), establecer las políticas conforme las cuales el Patrimonio del Fideicomiso relacionado con los Certificados Serie A será invertido, 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, relacionadas con los Certificados Serie A, con valor igual o mayor al 5% (pero menor del 20%) del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior (calculando el monto de dichas operaciones exclusivamente respecto de la porción del Patrimonio del Fideicomiso que representen los recursos derivados de la colocación de Certificados Serie A), ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un período de 12 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 relacionadas con los Certificados Serie A entre el Fiduciario o un Vehículo de Inversión con cualquier Tenedor de Certificados de Serie A.

(v) Salvo por aquellas operaciones que deban ser aprobadas por la Asamblea Especial de Tenedores en términos de la Sección 4.3-Bis(i) del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar operaciones a realizarse con los recursos provenientes de la Serie A 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 relacionadas con los Certificados Serie A, o que implique un Conflicto de Interés, u otorgar dispensas al Administrador y sus Afiliadas conforme al Contrato de Administración.

(vi) Designar al Auditor Externo y, en su caso, aprobar la remoción y remplazo del Auditor Externo, en cada caso, según lo proponga el Administrador.

(vii) Solicitar al Fiduciario la contratación de Asesores Independientes y aprobar pagos de honorarios y gastos en relación con los mismos de conformidad con la Sección 5.9(a) del Contrato de Fideicomiso.

(viii) 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.

(ix) Discutir y en su caso aprobar el otorgamiento de cualquier tipo de créditos en el sector inmobiliario a ser otorgados con los recursos provenientes de los Certificados Serie A, que representen más del 5% (pero menos del 20%) del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior (calculando el monto de dichas operaciones exclusivamente respecto de la porción del Patrimonio del Fideicomiso que representen los recursos derivados de la colocación de Certificados Serie A), ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un período de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola.

(x) Aprobar cualquier adquisición de Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en la Sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso.

(xi) Sustituir al Contador del Fideicomiso.

(xii) Aprobar la celebración de cualquier Convenio de Línea de Suscripción relacionado con los Certificados Serie A y la contratación de la Línea de Suscripción respectiva, siempre que el monto disponible bajo dicha Línea de Suscripción sea equivalente al 5% o más pero menos del 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior

(calculando el monto de dichas operaciones exclusivamente respecto de la porción del Patrimonio del Fideicomiso que representen los recursos derivados de la colocación de Certificados Serie A).

(xiii) Cualquier otro asunto reservado al Comité Técnico de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso o presentado por el Administrador al Comité Técnico respecto del cual, la deliberación del Comité Técnico para su discusión y, en su caso, que el Comité Técnico defina la implementación que corresponda, incluyendo sin limitar, la necesidad de proponer a la Asamblea General de Tenedores llevar a cabo cualesquier modificaciones que resulten necesarias al Contrato de Fideicomiso o a los demás Documentos de la Emisión de conformidad con la Sección 18.3 del Contrato de Fideicomiso.

A continuación se incluye una breve descripción de las actividades profesionales de los tres miembros propietarios (no suplentes) del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número F/6266:

Julien Philippe Higuero

Julien Higuero es director ejecutivo de *Portfolio Management* de PGIM Real Estate. Como tal, lidera la implementación y ejecución de las estrategias de las varias plataformas de activos, y es el responsable de la administración y rendimiento de cada plataforma. Anteriormente, fue vicepresidente de Transacciones, siendo responsable de originar, supervisar y coordinar el proceso de adquisiciones y disposiciones, como negociar posibles sociedades de inversión en las varias plataformas. En su rol dentro de PGIM Real Estate, lideró la adquisición y desarrollo de naves industriales por más de \$1 billón de Dólares, ejecutó la venta de varios portafolios por un monto consolidado superior a \$500 millones de dólares y finalmente negoció e implementó varias sociedades de coinversión industrial con desarrolladores líderes del sector en México. Anteriormente, fungió como gerente de fondo en AXA Real Estate, establecido en París, Francia, supervisando dos fondos paneuropeos con propiedades comerciales, por un total de 1 mil millones de dólares y con enfoque geográfico de siete países europeos. Julien cuenta con una Maestría en Administración de Negocios (MBA) de ESSEC Business School en París, Francia, con especialización en Real Estate, es miembro calificado de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y tiene el título de Chartered Financial Analyst (CFA).

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.

Gerardo Orozco Pereda

Gerardo es subdirector de Inversiones en AXA México. Cuenta con más de 16 años de experiencia en la originación, inversión, cierre y gestión de proyectos inmobiliarios en los sectores industrial, oficina, retail y turismo, así como en fondos de capital en infraestructura, real estate y energía renovable. Gerardo es responsable de un portafolio de inversión por más de USD \$3 mil millones. Antes de ser responsable del área de Inversiones Alternativas en AXA México, Gerardo trabajó como gerente de Seguimiento a Proyectos de Medio Ambiente y Turismo en el Fondo Nacional de Infraestructura administrando más de 25 proyectos con una inversión de MXN \$25 mil millones. Gerardo es Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey con una especialidad en Negocios por la Universidad de Wisconsin-Milwaukee.

Beatriz Guzmán

Beatriz desempeña el cargo de directora de Inversiones de AXA México desde junio 2023 habiendo desarrollado previamente como directora de Inversiones en AXA España durante 4 años. Actualmente es responsable de la gestión de una cartera de activos de

USD \$3.3 mil millones de los cuáles 85% invertidos en Renta Fija y 15% en activos alternativos, así como de la gestión de activo – pasivo de la compañía.

Beatriz tiene + 25 años de experiencia en el sector financiero, de los cuáles 24 en el grupo asegurador AXA dónde ha desempeñado cargos de responsabilidad como gestora de carteras aseguradoras, corporate finance & M&A. Beatriz detiene un título de analista financiero, así como una maestría en compañías aseguradoras.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, en 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 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 + IVA, 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 2025, se realizó una sesión de comité técnico, por lo que, el monto total de las prestaciones mencionadas en el párrafo anterior, ascendió a \$20,000 Pesos.

Tanto los miembros del Comité Técnico que pertenecen a PGIM y todos los empleados, incluyendo los directivos relevantes que forman parte del Administrador, se rigen con un Código de Conducta de Prudential 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

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Zepeda Payeras Manuel		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro independiente	3 años
Información adicional		
Designado por Asamblea		

Guzmán Pascual Beatriz		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2025-07-24		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro independiente	5 meses
Información adicional		
AXA Seguros		

Orozco Pereda Gerardo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro independiente	3 años
Información adicional		
AXA Seguros		

Piña Muñoz Andrea Patricia		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro independiente	3 años
Información adicional		
AXA Seguros		

León Zavala Leslie		
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	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro independiente	5 meses
Información adicional		
AXA Seguros		

Galeana Benítez Alejandro		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro independiente	3 años
Información adicional		
AXA Seguros		

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Phillipe Higuero Julien		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Presidente	3 años
Información adicional		
PGIM Real Estate		

Lavín Treviño Enrique		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Suplente	3 años
Información adicional		
PGIM Real Estate		

Herrera Osorio Fernando		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Suplente	3 años
Información adicional		
PGIM Real Estate		

No Independientes [Miembro]

Phillipe Higuero Julien		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Presidente	3 años
Información adicional		
PGIM Real Estate		

Lavín Treviño Enrique		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)

Indefinido	Suplente	3 años
Información adicional		
PGIM Real Estate		

Herrera Osorio Fernando		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2022-07-25		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Suplente	3 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: 75

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 25

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.

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://www.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 ESGen el siguiente enlace:
[ESG Annual Report](#)

Subcomités [Sinopsis]

Estatutos sociales y otros convenios:

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

Constitución

La Fideicomitente fue constituida el 12 de marzo de 2020 mediante la escritura pública número 128,521 otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México.

Objeto Social

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.

Los socios de la Fideicomitente, tendrán derecho de preferencia para suscribir las partes sociales representativas de los aumentos de capital social fijo y/o variable de la Fideicomitente en proporción a sus respectivas participaciones en el capital social de la Fideicomitente.

Los aumentos o disminuciones al capital social fijo de la Fideicomitente siempre requerirán la modificación de los estatutos sociales de la Fideicomitente. Por su parte, los aumentos o disminuciones al capital social variable de la Fideicomitente no requerirán dicha modificación.

Las disminuciones al capital social fijo o variable de la Fideicomitente se deberán llevar a cabo mediante (a) determinación de la Asamblea General de Socios respecto a las condiciones para llevar a cabo la disminución propuesta para calcular en prorrata las participaciones de los socios y la fecha de amortización de las partes sociales correspondientes y (b) en el caso de que los socios retiren todo o parte de sus respectivas participaciones en el capital social variable de la Fideicomitente, se le aplicará lo dispuesto en los Artículos 220 y 221 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

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 Único o Consejo de Gerentes, según corresponda, o por el Secretario o Prosecretario del Fideicomitente, en caso de haberlo, o por cualquier socio del Fideicomitente.

La convocatoria deberá ser enviada con por lo menos 15 días de anticipación a la fecha de la Asamblea a cada uno de los socios registrados en el Libro Especial de Socios. 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 15 de abril de cada año (o posteriormente si así lo acepta la Fideicomitente), su Dictamen Financiero 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 cuatro 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.

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 \$147,235 (2024: MXN \$141,138, 2023: MXN \$134,416). 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 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 se cuenta con partes relacionadas diferentes a la operación con el Administrador.

[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

En alcance a las notas incluidas en los Estados Financieros Dictaminados del Fideicomiso, los Certificados de Desarrollo mencionados son específicamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Balance y resultados del fideicomiso

Balance General

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

Balance General

	2025	2024	2023
Activos			
<i>Activo no circulante</i>			
Inversión a través del método de participación	\$1,209,686,998	\$1,227,692,388	\$766,846,285
<i>Activo circulante</i>			
Impuestos por recuperar	2,947,812	2,309,366	1,815,267

Pagos anticipados	585,703	333,671	317,665
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724	2,140,840	2,490,979
Total activos	1,215,097,237	1,232,476,265	771,470,196
Activo neto atribuible a los Tenedores			
Contribuciones	1,068,000,000	967,000,000	745,000,003
Distribuciones	(40,575,258)	(6,751,731)	(75,623)
Resultado acumulado	187,527,983	272,008,103	26,440,901
Activo neto atribuible a la participación controladora	1,214,952,725	1,232,256,372	771,365,281
Total activos netos	1,214,952,725	1,232,256,372	771,365,281
Cuentas por pagar	144,512	219,893	104,915
Total, pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)	144,512	219,893	104,915
Total, pasivos y activos netos	\$1,215,097,237	\$1,232,476,265	\$771,470,196

Estado de resultados

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

	2025	2024	2023
Participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación	(80,143,213)	249,232,826	44,202,026
Otros ingresos operativos	-	-	265,911
Gastos de mantenimiento	(4,273,352)	(3,350,446)	(2,707,407)
Pérdida cambiaria	-	-	(118)
Utilidad de operación	(84,416,567)	245,882,380	41,760,412
Intereses sobre inversiones a corto plazo	139,526	237,418	1,716,522
Gastos de emisión	(203,079)	(552,596)	(1,156,390)
(Gastos) ingresos financieros-netos	(63,553)	(315,178)	560,132
Incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores	(84,480,120)	245,567,202	42,320,544

Origen y aplicación de recursos

Estado de flujo de efectivo

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad del periodo	(84,480,120)	245,567,202	42,320,544
Ajustes:			
Gastos de emisión	203,079	552,596	1,156,390
Amortizaciones	2,492,234	1,757,277	1,834,314
Intereses a favor sobre inversiones a corto plazo	(139,526)	(237,418)	1,716,522
Aumento en:			
Impuestos por recuperar	(956,013)	(601,213)	(437,828)
Pagos anticipados	(2,744,267)	(1,773,283)	(1,850,781)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	(75,380)	114,978	(91,721)
Efectivo neto generado por actividades de operación	(85,699,993)	245,380,139	44,647,440
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Inversión a través del método de participación	18,005,390	(460,846,103)	(513,142,864)
Intereses a favor recibidos sobre inversiones a corto plazo	139,526	237,418	(1,716,522)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	18,144,916	(460,608,685)	(514,859,386)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento			
Gastos de emisión	(203,079)	(552,596)	(1,156,390)
Aportación inicial	-	-	-
Aportaciones de capital	101,000,000	221,999,997	454,999,903
Distribuciones de efectivo	(33,505,960)	(6,568,994)	-
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento	67,290,961	214,878,407	453,843,513
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(264,116)	(350,139)	(16,368,433)
Efectivo y equivalentes de efectivo al	2,140,840	2,490,979	18,859,412

inicio del año

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,876,724	2,140,840	2,490,979
---	------------------	------------------	------------------

La disminución de efectivo y equivalentes de efectivo de \$264.1 mil Pesos se debe principalmente a:

- (+) Aportaciones de capital por \$101 millones de Pesos recibidas por los inversionistas del Fideicomiso.
- (-) Distribuciones de capital por \$33.5 millones de Pesos pagadas a los inversionistas del Fideicomiso.
- (-) Resultado del ejercicio integrado principalmente por la participación en resultados netos de la inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 por \$84.5 mil Pesos.
- (+) Inversión en el Fondo Privado de PruMex V por \$18.0 millones.
- (-) Pagos relativo a gastos de mantenimiento del fondo por \$4.3 millones de Pesos y gastos de emisión de llamadas de capital por \$203.1 mil Pesos.

La variación de \$329 millones de Pesos en participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación corresponde a la disminución en la conversión de divisas causado por la apreciación del Peso Mexicano y en los resultados netos de la inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 durante 2025.

Los intereses a favor recibidos por inversiones bancarias por \$139.5 mil Pesos, corresponden a las inversiones a corto plazo del efectivo invertido en Banco Mercantil del Norte S.A.

Durante 2025, el importe de \$203.1 mil Pesos en Gastos de Emisión se relaciona a los gastos inherentes a la Treceava llamada de capital realizada durante este periodo. Durante el 2024, se realizaron 3 llamadas de capital a esto se debe la disminución de dicho gasto entre 2025 y 2024.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

A continuación se incluyen los principales movimientos en el Efectivo y equivalentes en el ejercicio 2025 y 2024, respectivamente:

Efectivo y equivalentes

En 2025 las operaciones del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 fue afectado principalmente por la conversión de divisas.

A continuación, una explicación detallada de las principales cuentas que tuvieron efectos en el efectivo del Fideicomiso:

- Pérdida del ejercicio: En 2025 la pérdida de \$80.1 millones de Pesos fue generada por la participación en la inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 derivada principalmente de la conversión de divisas reconocidas por dicha inversión, el rendimiento operativo se mantuvo estable.
- Aportaciones de capital: Durante el 2025, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 recibió aportaciones de capital por un total de \$101 millones de Pesos.
- Distribuciones de capital: Durante el 2025, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 realizó la Tercera Distribución de Capital a inversionistas por un monto total de \$33.8 millones de Pesos.

- Inversión a través del método de participación: La variación entre 2024 y 2025 de \$18.0 millones se compone de la participación del Fideicomiso en la inversión del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 de 15.23%, como sigue:
 1. El neto de aportaciones y distribuciones realizadas al fideicomiso en el que se tiene participación por \$62.1 millones de pesos y,
 2. Participación en los resultados de la inversión por un importe de \$80.1 millones de Pesos.

La siguiente tabla muestra el detalle de la entidad en la que el Fideicomiso participa sin ejercer control y que, por lo tanto, no se consolida.

Nombre de la entidad	Porcentaje de participación	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267	15.23%	14.41%

La variación en el porcentaje de participación, de 15.23% a 14.41%, se debe a la metodología utilizada en el cálculo del método de participación. En este cálculo, no se considera el monto correspondiente a las Distribuciones por Desempeño, ya que, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato del Fideicomiso F6267, dicho monto representa un compromiso propio del Fideicomiso y no una participación efectiva en los resultados. Estas distribuciones, determinadas para el tercer y cuarto escalón, afectan la base de cálculo del porcentaje de participación, explicando así la disminución observada.

Para el ejercicio 2024 los principales resultados fueron son los siguientes:

- (+) Aportaciones de capital por \$222 millones Pesos
- (-) Inversión a través del método de participación por \$468.9 millones Pesos
- (-) Gastos de emisión por \$552 mil Pesos
- (+) Intereses a favor sobre inversiones a corto plazo por \$237 mil Pesos

Retornos sobre capital	2025	2024	2023	
Retorno sobre capital de inversionistas (ROE)	(7.0)%	19.9%	5.5%	Al 31 de diciembre de 2025 la pérdida del periodo generó un retorno negativo del (7.0)% sobre los activos netos. Al 31 de diciembre de 2024 la utilidad del periodo generó un retorno del 19.9% sobre los activos netos. Al 31 de diciembre de 2023 la utilidad del periodo generó un retorno del 5.5% sobre los activos netos.
Retorno sobre activos (ROA)	(7.0)%	19.9%	5.5%	Al 31 de diciembre de 2025 la pérdida del periodo generó un retorno negativo del (7.0)% sobre los activos. Al 31 de diciembre de 2024 la utilidad del periodo generó un retorno del 19.9% sobre los activos. Al 31 de diciembre de 2023 la utilidad del periodo generó un retorno del 5.5% sobre los activos.
Valor residual de capital contribuido (RVPI)	1.1x	1.3x	1.0x	Al 31 de diciembre de 2025 los activos netos sirven para cubrir 1.1x veces las contribuciones atribuibles a los Tenedores. Al 31 de diciembre de 2024 los activos netos sirven para cubrir 1.3x veces las contribuciones atribuibles a los Tenedores. Al 31 de diciembre de 2023 los activos netos sirven para cubrir 1.0x veces las contribuciones atribuibles a los Tenedores.

Razones de liquidez

Prueba de liquidez	17.1	11.4	44.1	Al 31 de diciembre de 2025 los activos circulantes sirven para cubrir 17.1 veces las obligaciones a corto plazo.
				Al 31 de diciembre de 2024 los activos circulantes sirven para cubrir 11.4 veces las obligaciones a corto plazo.
				Al 31 de diciembre de 2023 los activos circulantes sirven para cubrir 44.1 veces las obligaciones a corto plazo.
Ratio de efectivo y pasivos circulantes	12.9	9.70	23.7	Al 31 de diciembre de 2025 los fondos en efectivo cubren 12.9 veces las obligaciones a corto plazo.
				Al 31 de diciembre de 2024 los fondos en efectivo cubren 9.7 veces las obligaciones a corto plazo.
				Al 31 de diciembre de 2023 los fondos en efectivo cubren 23.7 veces las obligaciones a corto plazo.

Razones de rentabilidad

Cambio en el valor razonable de la inversión a través del método de participación	(1.5)%	60.1%	202.3%	Al 31 de diciembre de 2025 se generó decremento de la inversión a través del método de participación del (1.5)%.
				Al 31 de diciembre de 2024 se generó incremento de la inversión a través del método de participación del -60,1%.
				Al 31 de diciembre de 2023 se generó incremento de la inversión a través del método de participación del 202.3%.

Índices y razones financieras

Las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores principales que la administración utilizará para evaluar el rendimiento del Fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos, serán las siguientes, sin limitación, las cuales pudieran incluirse o no, dependiendo de la etapa del ciclo de inversión en la que se encuentre el Fideicomiso:

- Retorno sobre capital: Retorno sobre capital de inversionistas (ROE) y Retorno sobre activos (ROA).
- Razones de liquidez: Prueba de liquidez y Ratio de efectivo y pasivos circulantes.
- Múltiplo de capital. (Esta medida se reportará hasta que inicien las Distribuciones a los Tenedores).
- Cambio en el valor razonable de la inversión.

A continuación, se muestran indicadores con los resultados del ejercicio terminado al 31 de diciembre:

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

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.

Actualmente, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 cuenta con una inversión del 15.23% en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 mismo que fue creado el 22 de junio de 2022.

La siguiente tabla muestra el detalle de la entidad en la que el Fideicomiso participa sin ejercer control y que, por lo tanto, no se consolida

Nombre de la entidad	Porcentaje de participación	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267	15.23%	14.41%

La variación en el porcentaje de participación, de 15.23% a 14.41%, se debe a la metodología utilizada en el cálculo del método de participación. En este cálculo, no se considera el monto correspondiente a las Distribuciones por Desempeño, ya que, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, dicho monto representa un compromiso propio del Fideicomiso y no una participación efectiva en los resultados. Estas distribuciones, determinadas para el tercer y cuarto escalón, afectan la base de cálculo del porcentaje de participación, explicando así la disminución observada

A continuación se presenta la información al 31 de diciembre 2025 y 2024, del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, cifras expresadas en Pesos.

Estados de situación financiera resumidos	2025	2024	2023
Activos circulantes	977,173	92,138,274	35,750,349
Pasivos circulantes	1,256,310,018	322,250,736	406,041,225
Activos netos circulantes	(1,235,332,845)	(230,112,462)	(370,290,876)
Activos netos no circulantes	9,198,134,590	8,749,797,232	5,405,401,913
Activos netos	7,942,801,745	8,519,684,770	5,035,111,037
Participación del Fideicomiso	1,209,686,998	1,227,692,388	766,846,285

Estados de resultados integrales resumidos	2025	2024	2023
Utilidad del periodo	11,770,230	838,317,164	696,091,261
Otros resultados integrales	(996,650,004)	1,256,804,469	(406,796,644)
Resultados integrales totales	(984,879,774)	2,095,121,633	289,294,617

Participación del Fideicomiso	(80,143,213)	249,232,826	44,202,026
--------------------------------------	---------------------	--------------------	-------------------

En relación con las operaciones del primer trimestre de 2026, el 6 de febrero de 2026, el Fideicomiso realizó la Décima Emisión Subsecuente del Fideicomiso Irrevocable F/6266 por aproximadamente \$230 millones de Pesos, en la cual se emitieron 2,355,199,999 certificados adicionales; dichos recursos se utilizarán para (i) atender la Catorceava Llamada de Capital del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 y (ii) Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso Irrevocable F/6266.

Adicional al párrafo anterior, no existen transacciones o factores que afecten la comparabilidad materialmente de 2025 y el primer trimestre de 2026.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Créditos activos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso Irrevocable número F/6266 no cuenta con ningún crédito, carga o limitación alguna.

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

Fideicomiso Irrevocable número F/6266 fue constituido durante el ejercicio 2022. En particular, fue firmado el 6 de julio de 2022, por lo que en el año 2025 realizó inversiones en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267.

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

- El 28 de enero de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) publicó en el Diario Oficial de la Federación la Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores. En dichas disposiciones se publicaron varias modificaciones, entre ellas el requerimiento para que las emisoras adopten a partir de 1 de enero de 2025 las Normas Internacionales de Información a Revelar sobre Sostenibilidad siguientes:
 - La IFRS S1 Requisitos Generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad.
 - La IFRS S2 Revelaciones Relacionadas con el Clima.

- El Administrador está en proceso de análisis sobre la implementación de estos cambios para dar cumplimiento a los requisitos de revelación e informes asociados; a la fecha considera que estas nuevas disposiciones no tendrán un impacto relevante en las operaciones actuales del Fideicomiso.
- El 12 de febrero de 2025, se realizó la tercera Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$33.5 millones de Pesos.
- El 18 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó la Novena Emisión Subsecuente del Fideicomiso F/6266 por aproximadamente \$101 millones de Pesos, en la cual se emitieron 517,119,999 certificados adicionales; dichos recursos se utilizarán para (i) atender la Treceava Llamada de Capital del Fondo Privado México Industrial V CIB/3849 y (ii) Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso Irrevocable F/6266.
- 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., como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación del Fiduciario Sustituto.
- El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente y el Administrador celebraron el convenio modificatorio y de sustitución fiduciaria por el cual CIBanco, S.A., 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 Irrevocable F/6266 (“el Fideicomiso”).
- El 29 de octubre de 2025, Banco Multiva, S.A., como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., retransmitió la información financiera trimestral a solicitud de la Bolsa Institucional de Valores. La retransmisión tuvo como finalidad corregir referencias respecto del fiduciario y del número de fideicomiso aplicables a los Certificados Bursátiles “PLA3CK 22”, precisando que el fiduciario correspondiente es Banco Multiva bajo el Fideicomiso CIB/3848, y no Banco Actinver ni el fideicomiso 6266.

Estas modificaciones permanecieron sujetas a la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, relacionada con la actualización del registro derivado de la sustitución de CIBanco como fiduciario.

- El 4 de noviembre de 2025, el Fideicomiso publicó un Evento Relevante en la Bolsa Institucional de Valores para informar al público inversionista sobre la retransmisión de la información financiera trimestral llevada a cabo el 29 de octubre de 2025.
- El 13 de noviembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, incluyendo la referencia a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como nuevo fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/6266 (anteriormente identificado como CIB/3848).
- El 13 de diciembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), mediante el oficio No 153/1845/2025, autorizó la actualización en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de los certificados Bursátiles.

Eventos Subsecuentes

- El 6 de febrero de 2026, el Fideicomiso realizó la Décima Emisión Subsecuente del Fideicomiso Irrevocable F/6266 por aproximadamente \$230 millones de Pesos, en la cual se emitieron 2,355,199,999 certificados adicionales; dichos recursos se utilizarán para (i) atender la Catorceava Llamada de Capital del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 y (ii) Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso Irrevocable F/6266.
- El 7 de abril de 2026, se realizó la cuarta Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$115.6 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.

Derivado de los eventos antes señalados, las principales cuentas del Balance General tuvieron una variación, la cual, según se detalla en la siguiente tabla, al final del periodo contaba con un total de \$1,215.1 millones de Pesos en activos netos atribuibles a la parte controladora.

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

Activo	Total	Pasivo y Activos Netos	Total
Inversiones en método de participación	1,209,686,998	Cuentas por pagar – circulante	144,512
Impuestos por recuperar – circulante	2,947,812	Activo neto atribuible a los inversionistas	1,214,952,725
Pagos anticipados	585,703		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724		
Total activos	1,215,097,237	Total activos netos y pasivo	1,215,097,237

Resultados de la operación del fideicomiso:

Estado de resultados

Al 31 de diciembre, cifras expresadas en Pesos.

	2025	2024	2023
Participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación	(80,143,213)	249,232,826	44,202,026
Otros ingresos operativos	-	-	265,911
Gastos de mantenimiento	(4,273,352)	(3,350,446)	(2,707,407)
Pérdida cambiaria	-	-	(118)
Utilidad de operación	(84,416,567)	245,882,380	41,760,412
Intereses sobre inversiones a corto plazo	139,526	237,418	1,716,522
Gastos de emisión	(203,079)	(552,596)	(1,156,390)
(Gastos) ingresos financieros-netos	(63,553)	(315,178)	560,132
Incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores	(84,480,120)	245,567,202	42,320,544

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

La disminución en los activos netos del Fideicomiso Irrevocable número F/6266 está relacionado principalmente a la inversión realizada a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 con \$1,209.7 al 31 de diciembre de 2025.

Balance General

	2025	2024	2023
Activos			
<i>Activo no circulante</i>			
Inversión a través del método de participación	\$1,209,686,998	\$1,227,692,388	\$766,846,285
<i>Activo circulante</i>			
Impuestos por recuperar	2,947,812	2,309,366	1,815,267
Pagos anticipados	585,703	333,671	317,665
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724	2,140,840	2,490,979

Total activos	1,215,097,237	1,232,476,265	771,470,196
<i>Activo neto atribuible a los Tenedores</i>			
Contribuciones	1,068,000,000	967,000,000	745,000,003
Distribuciones	(40,575,258)	(6,751,731)	(75,623)
Resultado acumulado	187,527,983	272,008,103	26,440,901
Activo neto atribuible a la participación controladora	1,214,952,725	1,232,256,372	771,365,281
Total activos netos	1,214,952,725	1,232,256,372	771,365,281
Cuentas por pagar	144,512	219,893	104,915
Total, pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)	144,512	219,893	104,915
Total, pasivos y activos netos	\$1,215,097,237	\$1,232,476,265	\$771,470,196

Control Interno del fideicomiso:

PGIM Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate) 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 Real Estate, 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.

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:

La Fideicomitente fue constituida el día 12 de marzo de 2020 con un capital social de \$100 Pesos, íntegramente suscrito y aportado por PLA Co-Investor, LLC y PGIM Foreign Investments, Inc. El capital social se mantuvo sin cambios hasta la constitución del Fideicomiso Irrevocable número F/6266 en 2022.

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.

En el ejercicio 2025, la compañía determinó un resultado integral negativo de \$23,448,502 Pesos, compuesto principalmente por la pérdida de \$23,697,290 derivada de la participación en resultados de la inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, la cual es contabilizada a través del método de participación. Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía tiene el 4.5% de participación.

Los resultados de operación de la Fideicomitente están directamente relacionados con los resultados del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267. A continuación un resumen de los mismos:

Estados de situación financiera resumidos	2025	2024	2023
Activos circulantes	977,173	92,138,274	35,750,349
Pasivos circulantes	1,256,310,018	322,250,736	406,041,225
Activos netos circulantes	-1,255,332,845	-230,112,462	-370,290,876
Activos netos no circulantes	9,198,134,590	8,749,797,232	5,405,401,913
Activos netos	7,942,801,745	8,519,684,770	5,035,111,037
Participación de la Compañía	357,426,174	362,746,224	226,580,282

Estados de resultados integrales resumidos	2025	2024	2023
Utilidad del periodo	11,770,230	838,317,164	696,091,261
Otros resultados integrales	-996,650,004	1,256,804,469	-406,796,644
Resultados integrales totales	-984,879,774	2,095,121,633	289,294,617
Participación de la Compañía	-23,770,051	94,280,473	13,015,384
Asignación de distribución de	-	-20,639,686	-

Incentivo

ISR Retenido por el F/6267	72,761	90,146	26,239
Participación de la Compañía	-23,697,290	73,730,933	13,041,623

El Balance General nos muestra los activos integrados principalmente por la Inversión a través del método de participación de \$357.4 millones de Pesos, la cual disminuyó respecto de 2024 debido al efecto cambiario que opaco a las contribuciones de capital y el resultado del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267.

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:

El 6 de julio de 2022, la Compañía celebró un convenio de negocio conjunto a través del Fideicomiso F/6267 con el objetivo de invertir en entidades para adquirir, desarrollar, construir, operar, administrar y mantener propiedades comerciales en México. El negocio conjunto se mide a través del método de participación.

En el ejercicio 2025, la compañía determinó un resultado integral negativo de \$23,697,290 Pesos, compuesto principalmente por la pérdida de \$23,697,290 derivada de la participación en resultados de la inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267, la cual es contabilizada a través del método de participación. Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía tiene el 4.5% de participación.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

Estado de Resultados

Al 31 de diciembre de 2025, cifras expresadas en Pesos

	2025	2024	2023
Otros (gastos) ingresos	(277,807)	(334,704)	(221,857)
Pérdida de operación	(277,807)	(334,704)	(221,857)
Resultado Integral de financiamiento:			
Intereses	528,768	532,753	198,489
(Pérdida) ganancia cambiaria - Neta	(2,980)	8,567	-
Utilidad (Pérdida) en el valor razonable de instrumentos financieros	(23,697,290)	73,706,088	13,041,623
Resultado Integral de financiamiento	(23,171,502)	74,247,408	13,240,112
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(23,449,309)	73,912,704	13,018,255
ISR Causado	(807)	10,173	(35,551)
Resultado Integral	(23,448,502)	73,902,531	13,053,806

Estado de Flujo de Efectivo

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

	2025	2024	2023
Actividades de operación			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(23,449,309)	73,912,704	13,018,255
Utilidad (pérdida) por valuación de inversión	23,697,290	(73,706,088)	(13,041,623)
Operaciones relacionadas con actividades de operación:			
Incremento impuesto por recuperar	(152,431)	(2,592,896)	(7,172,618)
Disminución en impuesto por pagar	-	-	(1,087,935)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	2,689	(33,913)	142,408
Disminución en partes relacionadas por pagar	-	-	(25,200)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación	98,238	(2,420,193)	(8,166,173)
Actividades de inversión			
Aumento en las aportaciones relacionadas con la inversión	(18,377,239)	(62,459,853)	(139,338,761)
Partidas relacionadas con actividades de inversión	(18,377,239)	(62,459,853)	(139,338,761)
Flujos netos de actividades de inversión	(18,377,239)	(62,459,853)	(139,338,761)
Actividades de financiamiento			
Aportación de capital	18,450,000	70,550,000	148,665,000
Flujos netos de actividades de financiamiento	18,450,000	70,550,000	148,665,000

Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	170,999	5,669,954	1,159,526
Efectivo al inicio del ejercicio	6,854,215	1,184,261	24,735
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7,854,215	6,854,215	1,184,261

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

Balance General

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

Activo	2025	2024	2023
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,025,215	6,854,215	1,184,261
Impuestos por recuperar	9,910,824	9,758,392	7,165,496
Total activo circulante	16,936,039	16,612,607	8,349,757
Inversión a través del método de participación	357,426,174	362,746,224	226,580,282
ISR diferido	33,356	32,549	42,723
Total activo	374,395,568	379,391,380	234,972,762
Pasivo y Capital contable			
Pasivo:			
Cuentas por pagar	111,186	108,495	142,408
Total pasivo	111,186	108,495	142,408
Capital Contable:			
Capital social	315,965,100	297,515,100	226,965,100
Resultado de ejercicios anteriores	81,767,785	7,865,254	(5,188,552)
Resultado del ejercicio	(23,448,502)	73,902,531	13,053,806
Total capital contable	374,284,383	379,282,885	234,830,354
Total pasivo y capital contable	374,395,569	379,391,380	234,972,762

Control interno de la fideicomitente:

PGIM Real Estate no cuenta con 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 Real Estate 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 Real Estate) se somete a evaluaciones periódicas por parte de reguladores y organismos de autorregulación.
-

[431000-NBIS2] Personas responsables

[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:



Estados Financieros (Dictaminados)

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266
(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB F/3848)**

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)**

**Estados Financieros por los años terminados al 31 de
diciembre de 2025 y 2024**

CONTENIDO

Página(s)

Estados financieros:

Estados de situación financiera 3

Estados de resultados 4

Estados de variaciones en el activo neto 5

Estados de flujos de efectivo 6

Notas a los estados financieros 7-17



Informe de los Auditores Independientes

A los Tenedores de
Certificados Bursátiles Fiduciarios del Fideicomiso Irrevocable Número 6266, administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3848, administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 6266, administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3848, 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.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
<p>Inversión a través del método de participación</p> <p>Como se menciona en las Notas 5 y 6 a los estados financieros, el Fideicomiso tiene una inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V 6267 (Antes Fideicomiso Fondo Privado México Industrial V CIB F/3849) que al 31 de diciembre de 2025 asciende a \$1,210 millones de pesos. La Administración del Fideicomiso reconoce dicha inversión a través del método de participación.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la importancia del valor en libros de la inversión que representa el 99% de los activos del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, y porque los activos netos del Fideicomiso 6267 incluyen activos y pasivos valuados a su valor razonable debido a que es una entidad de inversión.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: 1) los modelos de valuación utilizados para la valuación de las propiedades de inversión y de las deudas; 2) los datos y supuestos utilizados por la Administración en la determinación de las proyecciones de flujos de efectivo futuros: ingresos por renta contratadas, tasa de descuento y tasas de capitalización directa, para propiedades estabilizadas; 3) precios de mercado comparables para las propiedades no estabilizadas; 4) el costo de adquisición para las propiedades adquiridas en el año y 5) los datos y supuestos clave utilizados en el modelo del valor razonable de las deudas como son: el monto del nocional, plazo de las deudas y la tasa de descuento.</p>	<p>Como parte de la auditoría realizamos los siguientes procedimientos, sobre bases selectivas, con el apoyo de nuestros especialistas en valuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comparamos que los modelos aplicados para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión y de las deudas corresponden a métodos y modelos reconocidos para valorar propiedades de inversión y deudas con características similares. <p>Para las propiedades estabilizadas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Cotejamos los ingresos proyectados contra: los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración de ajustes por inflación. b) Comparamos la tasa de descuento, las tasas de capitalización directa contra índices de mercado comparables. <p>Para las propiedades no estabilizadas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Comparamos los precios de mercado con la información disponible. <p>Para las propiedades adquiridas en el año:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Comparamos el costo de adquisición de las propiedades de inversión, con los acuerdos contractuales celebrados. b) Realizamos un cálculo independiente utilizando un modelo de valuación alterno con datos de fuentes independientes y comparamos los resultados con el valor de las propiedades de inversión registrado por el Fideicomiso. <p>Para las deudas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Cotejamos el monto del nocional y plazo de las deudas, con los acuerdos contractuales celebrados. b) Determinamos de manera independiente el valor razonable de las deudas, utilizando información de mercado disponible para deudas comparables y los comparamos con los valores determinados por la Administración.



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.

A handwritten signature in black ink is written over the text 'PricewaterhouseCoopers, S.C.'. The signature is stylized and appears to read 'Rodrigo García Aspe Mena'.

C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 14 de abril de 2026

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266 (Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB F/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(Expresados en Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos			
Activo no circulante			
Inversión a través del método de participación	5	\$ 1,209,686,998	\$ 1,227,692,388
Impuestos por recuperar	6	2,939,994	-
Activo circulante			
Impuestos por recuperar	6	7,818	2,309,366
Pagos anticipados		585,703	333,671
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1,876,724	2,140,840
Total activos		1,215,097,237	1,232,476,265
Activo neto atribuible a los Tenedores			
Contribuciones		1,068,000,000	967,000,000
Distribuciones		(40,575,258)	(6,751,731)
Resultado acumulado		187,527,983	272,008,103
Total activos netos	8	1,214,952,725	1,232,256,372
Pasivos			
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar		144,512	219,893
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Tenedores)		144,512	219,893
Total pasivos y activos netos		\$ 1,215,097,237	\$ 1,232,476,265

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266 (Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB F/3848)**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)****Estados de resultados****Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024****(Expresados en Pesos Mexicanos)**

	Nota	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación	5	\$ (80,143,213)	\$ 249,232,826
Gastos de mantenimiento	9	(4,273,354)	(3,350,446)
(Pérdida) Utilidad de operación		(84,416,567)	245,882,380
Intereses sobre inversiones a corto plazo		139,526	237,418
Gastos de emisión		(203,079)	(552,596)
Gastos financieros - netos		(63,553)	(315,178)
(Disminución) incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores		\$ (84,480,120)	\$ 245,567,202

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266 (Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB F/3848)**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)****Estados de variaciones en el activo neto****Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024****(Expresados en Pesos Mexicanos)**

	Tenedores de certificados de desarrollo	PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.	Total activos netos
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 771,365,181	\$ 100	\$ 771,365,281
Distribución de impuestos	(107,114)	-	(107,114)
Distribuciones de capital	(6,568,994)	-	(6,568,994)
Aportaciones de capital	221,999,997	-	221,999,997
Incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores	245,567,202	-	245,567,202
Saldo al 31 de Diciembre de 2024	\$ 1,232,256,272	\$ 100	\$ 1,232,256,372
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ 1,232,256,272	\$ 100	\$ 1,232,256,372
Distribución de impuestos	(317,567)	-	(317,567)
Distribuciones de capital	(33,505,960)	-	(33,505,960)
Aportaciones de capital	101,000,000	-	101,000,000
Disminución en los activos netos atribuibles a los Tenedores	(84,480,120)	-	(84,480,120)
Saldo al 31 de Diciembre de 2025	\$ 1,214,952,625	\$ 100	\$ 1,214,952,725

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266 (Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB F/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(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		
(Disminución) incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores	\$ (84,480,120)	\$ 245,567,202
Ajustes:		
Gastos de emisión	203,079	552,596
Amortizaciones	2,492,234	1,757,277
Intereses a favor sobre inversiones a corto plazo	(139,526)	(237,418)
Aumento en:		
Impuestos por recuperar	(956,013)	(601,213)
Pagos anticipados	(2,744,267)	(1,773,283)
Disminución en:		
Cuentas por pagar	(75,380)	114,978
Efectivo neto (utilizado) generado por actividades de operación	<u>(85,699,993)</u>	<u>245,380,139</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Inversión a través del método de participación	18,005,390	(460,846,103)
Intereses a favor recibidos sobre inversiones a corto plazo	139,526	237,418
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	<u>18,144,916</u>	<u>(460,608,685)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Gastos de emisión	(203,079)	(552,596)
Aportaciones de capital	101,000,000	221,999,997
Distribuciones de capital	(33,505,960)	(6,568,994)
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento	<u>67,290,961</u>	<u>214,878,407</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(264,116)	(350,139)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>2,140,840</u>	<u>2,490,979</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u><u>\$ 1,876,724</u></u>	<u><u>\$ 2,140,840</u></u>
Partidas que no requirieron el uso de efectivo:		
Distribución de impuestos	\$ 317,567	\$ 107,114

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

1. INFORMACIÓN GENERAL

a. Antecedentes

Fideicomiso Irrevocable Número 6266 (Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848) (el "Fideicomiso") es un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de fecha 6 de julio de 2022, celebrado por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V. (la "Fideicomitente"), PGIM Real Estate MVP Administradora V, 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 Tenedores.

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 Tenedores sustituyeron a CIBanco S.A., institución de Banca Múltiple de sus funciones de Fiduciario del Fideicomiso F/3848, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable Número 6266 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 13 de diciembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), mediante el oficio No. 153/1845/2025, autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los Certificados Bursátiles.

d. Objeto del fideicomiso

La Fideicomitente ha constituido el Fideicomiso con el fin principal de emitir certificados bursátiles en México, realizar inversiones con los recursos derivados de la emisión de certificados, administrar el Patrimonio del Fideicomiso y realizar Distribuciones incluyendo la Distribución Final (según términos definidos en el Contrato de Fideicomiso y que se indican más adelante).

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 bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") Serie "A". En caso de identificar inversiones que no puedan ser fondeadas con recursos provenientes de los certificados Serie "A", se podrán emitir certificados Serie "B". Los certificados bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores de los CBFIs ("Tenedores") la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice Llamadas de Capital.

El 11 de julio de 2022, 2,900,000 certificados bursátiles Serie "A" fueron emitidos en la Bolsa Institucional de Valores, habiendo obtenido \$290,000,000 en su primera emisión ("Emisión Inicial").

Adicionalmente, los Tenedores de la Serie "A" aportarán de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo, la cantidad máxima de \$1,160,000,000 (vía las "Llamadas de Capital") llegando a un monto máximo llamado de \$1,450,000,000 ("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 cuarto año posterior a la Fecha Emisión Inicial o (ii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores, en el entendido que en caso de que un Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso invierta prevea un Periodo de Inversión mayor o el Periodo de Inversión de dicho Vehículo sea extendido, el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión con el fin de igualar al periodo del Vehículo de Inversión subyacente. Con independencia de lo anterior, el Periodo de Inversión podrá ampliarse por dos periodos adicionales de 1 año cada uno, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores. Adicionalmente, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión en cualquier momento después de que el monto asignado a inversiones represente 80% del Monto Máximo de Emisión.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 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 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. 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 someterá a la aprobación del Comité Técnico los criterios de elegibilidad correspondientes de conformidad con los Documentos de la Emisión y la legislación aplicable.

El plazo máximo de vigencia no podrá exceder 50 años en términos de lo dispuesto en el artículo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito aplicable en México.

El Fideicomiso tiene su domicilio fiscal localizado en Avenida Paseo de la Reforma No. 115, Piso 5, Colonia Lomas de Chapultepec, III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo Ciudad de México, C.P. 11000.

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 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 adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "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, emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF ("CINIIF" o "IFRS Interpretations Committee" o "IFRIC" por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2025.

Los estados financieros han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por el negocio conjunto que se mide bajo el método de participación.

La preparación de estados financieros 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 del periodo en que los supuestos cambien.

a) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas para periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero del 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 IAS 21

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los estados financieros del Fideicomiso durante el presente año, y por consiguiente no se han realizado divulgaciones al respecto.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes efectivas después del 31 de diciembre de 2025 y que no ha 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 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Las principales políticas contables para la preparación de estos estados financieros son las que se describen a continuación:

A. INVERSIÓN A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Bajo la NIIF 11 las inversiones bajo acuerdos conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista, en lugar de la estructura jurídica del acuerdo conjunto. El Fideicomiso tiene un negocio conjunto y se contabiliza bajo el método de participación y se reconoce inicialmente al costo en el estado de situación financiera. El valor en libros se aumenta o disminuye para reconocer la participación en el resultados del periodo del negocio conjunto, ajustados cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra el detalle de la entidad en la que el Fideicomiso participa sin ejercer control y que, por lo tanto, no se consolida.

Nombre de la entidad	Porcentaje de participación	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fideicomiso Irrevocable México Industrial V 6267 (Antes 3849)	15.23%	14.41%

El incremento en el porcentaje de participación, de 14.41% a 15.23%, se debe a la metodología utilizada en el cálculo del método de participación. En este cálculo, no se considera el monto correspondiente a las Distribuciones por Desempeño, ya que, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato del Fideicomiso 6267 (antes Fideicomiso 3849), dicho monto representa un compromiso propio del Fideicomiso y no una participación efectiva en los resultados. Estas distribuciones, determinadas para el tercer y cuarto escalón, afectan la base de cálculo del porcentaje de participación, explicando así la variación observada.

B. MONEDA EXTRANJERA

(a) Moneda funcional y de reporte

La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Peso Mexicano ("Pesos" o "MXN"), por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

Las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son revaluadas al tipo de cambio de la fecha de estos estados financieros, las diferencias cambiarias resultantes se reconocen en resultados del periodo conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC" o "IAS" por sus siglas en inglés) 21.

(b) 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 de Situación Financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado de resultados.

C. 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.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en resultados ("VRCR").
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral ("VRORI").

En los años 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.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

b. 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 VRCR):

- 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 y cualquier otra cuenta por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

c. Medición subsecuente de pasivos financieros

Los pasivos financieros posteriormente se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los proveedores y otras cuentas por pagar reconocidos son liquidados 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.

D. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los activos por impuestos por recuperar incluyen retenciones de impuesto sobre la renta ("ISR") a favor y el Impuesto al Valor Agregado "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 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.

E. 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 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continuación)

F. PAGOS ANTICIPADOS

Los pagos anticipados incluyen principalmente honorarios de administración, honorarios de representante común y otros gastos atribuibles al Fideicomiso pagados por anticipado y que son amortizados durante el periodo de servicio y se reconocen dentro de los gastos de mantenimiento conforme se devengan.

G. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS TENEDORES

El Fideicomiso recibe aportaciones por parte de los Tenedores (incluyendo el Fideicomisario en Segundo Lugar) de los CBFIs. Desde la Emisión Inicial hasta la Fecha de Vencimiento, los Tenedores tienen el derecho de recibir distribuciones incluyendo la distribución final sobre los rendimientos del Fideicomiso, si los hubiere, dado que su pago será variable e incierto. De conformidad con la NIC 32 las Distribuciones aunque tengan variabilidad y sean inciertas teniendo carácter residual se consideran un pasivo financiero y por tanto los CBFIs se clasifican como pasivo.

El activo neto atribuible a los Tenedores 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 y los resultados del periodo.

H. 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 Tenedores se registrarán como disminuciones del activo neto. Cualquier pago provisional o retención de ISR realizado por el Fideicomiso a nombre de sus Tenedores será considerado como una distribución de impuestos.

I. GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos de emisión y colocación de los CBFIs se presentan en el estado de resultados como gastos financieros cuando se incurren.

J. GASTOS DE MANTENIMIENTO

Los honorarios y gastos diversos incluyen honorarios legales, de contabilidad, de auditoría y otros honorarios profesionales. Estos se reconocen en el estado de resultados en el periodo en el que se incurren (o sobre la base de lo devengado).

K. ESTADO DE RESULTADOS

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.

L. (PÉRDIDA) UTILIDAD POR CBFI

La (pérdida) o utilidad por CBFI básico se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFI entre el número promedio ponderado de CBFIs circulantes durante el periodo financiero.

La (pérdida) utilidad básica y diluida por CBFI es como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
(Pérdida) Utilidad básica y diluida	\$ (0.10)	\$ 0.99
(Pérdida) Utilidad del periodo	(84,480,120)	245,567,202
Promedio ponderado de CBFIs	808,235,690	247,795,591

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio y riesgo de flujo de efectivo), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y administración de riesgos de los Activos netos atribuibles a los Tenedores.

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 Inversiones a través del método de participación y ciertas cuentas bancarias que son denominadas en Dólares. El riesgo de divisas también puede derivarse de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

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 atribuibles a los Tenedores 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	19.7634	22.2951
Fortalecimiento	16.1700	18.2415
Activos netos atribuibles a los Tenedores	1,214,952,725	1,232,256,372
Activos netos atribuibles a los Tenedores (debilidad)	1,336,447,998	1,355,482,009
Activos netos atribuibles a los Tenedores (fortaleza)	1,093,457,453	1,109,030,735

b. Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito en las inversiones en instrumentos de deuda clasificadas como equivalentes de efectivo, sin embargo, este riesgo se disminuye considerando que estas inversiones corresponden a operaciones de reporto a plazo respaldadas por títulos gubernamentales. La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de los activos financieros.

c. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

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.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

4. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

La siguiente tabla muestra el análisis de los pasivos presentados para el periodo entre la fecha de los estados de situación financiera y la fecha de su vencimiento. Los montos mostrados en las siguientes tablas corresponden al flujo de efectivo no descontado.

	31 de diciembre de 2025			
	<1 año	1-3 años	>3 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 144,512	\$ -	\$ -	\$ 144,512
	\$ 144,512	\$ -	\$ -	\$ 144,512

	31 de diciembre de 2024			
	<1 año	1-3 años	>3 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 219,893	\$ -	\$ -	\$ 219,893
	\$ 219,893	\$ -	\$ -	\$ 219,893

d. 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 Tenedores 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.

e. Riesgos relacionados con Ambiente, Social y Gobernanza (ASG)

El Fideicomiso está expuesto a riesgos relacionados con factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), que pueden afectar su desempeño financiero y el valor de sus inversiones en negocio conjunto.

Las inversiones en negocio conjunto en las que participa el Fideicomiso podrían verse afectadas por eventos climáticos extremos, lo que generaría daños físicos, interrupciones operativas y posibles impactos financieros. Las inversiones en negocio conjunto en las que participa el Fideicomiso cuentan con cobertura de seguro integral, incluyendo daños y pérdida por interrupción del negocio. Aunque el cambio climático podría influir en el desempeño y los flujos futuros, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se identifican impactos materiales adicionales que deban considerarse en los estados financieros.

La Administración supervisa la gestión de estos riesgos mediante políticas internas, programas de sostenibilidad y mecanismos de control, alineados con las mejores prácticas y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

5. INVERSIÓN A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El 6 de julio de 2022, el Fideicomiso celebró un convenio de negocio conjunto a través del Fideicomiso 6267 (Antes F/3849) con el objetivo de invertir en entidades para adquirir, desarrollar, construir, operar, administrar y mantener propiedades comerciales en México. El negocio conjunto se mide a través del método de participación. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fideicomiso tiene el 15.23 y 14.41% de participación, respectivamente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

5. INVERSIÓN A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (continuación)

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Saldo inicial	\$ 1,227,692,388	\$ 766,846,285
Contribuciones de capital	100,517,868	219,311,712
Distribuciones	(38,380,045)	(7,698,435)
Participación en resultados de las inversiones	71,646,383	57,821,757
Conversión de divisas	(151,789,596)	191,411,069
Al final del periodo	<u>\$ 1,209,686,998</u>	<u>\$ 1,227,692,388</u>

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

	<u>Fideicomiso 6267</u>	<u>Fideicomiso 6267</u>
	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Estados de situación financiera resumidos		
Activos circulantes	\$ 977,173	\$ 92,138,274
Pasivos circulantes	1,256,310,018	322,250,736
Activos netos circulantes	<u>(1,255,332,845)</u>	<u>(230,112,462)</u>
Activos no circulantes	9,198,134,590	8,749,797,232
Activos netos	<u>\$ 7,942,801,745</u>	<u>\$ 8,519,684,770</u>
Participación del Fideicomiso	<u>\$ 1,209,686,998</u>	<u>\$ 1,227,692,388</u>
	<u>Fideicomiso 6267</u>	<u>Fideicomiso 6267</u>
	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Estados de resultados integrales resumidos		
Utilidad del periodo	\$ 11,770,230	\$ 838,317,164
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(996,650,004)	1,256,804,469
Resultados integrales totales	<u>\$ (984,879,774)</u>	<u>\$ 2,095,121,633</u>
(Disminución) incremento en los activos netos atribuibles a los Inversionistas y a la Fideicomitente	<u>\$ (80,143,213)</u>	<u>\$ 249,232,826</u>

6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los saldos en los activos por impuestos a favor por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron como se muestra en la tabla a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
IVA por recuperar	\$ 2,939,994	\$ 2,296,894
ISR retenido	7,818	12,472
Total	<u>\$ 2,947,812</u>	<u>\$ 2,309,366</u>

A partir de 2025, el IVA a favor se clasifica entre circulante y no circulante conforme a los criterios de IAS 1. Este cambio corresponde únicamente a una modificación en la presentación y se aplica de manera prospectiva.

Durante 2025 y 2024, no existieron devoluciones ni acreditamientos por concepto de IVA al Fideicomiso.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

7. 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	Tasa	Tipo de operación
Banco Mercantil del Norte S.A.	Diario	\$ 1,614,755	\$ -	6.9%	Reporto
Efectivo en bancos		261,969	2,140,840		
Total de efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 1,876,724	\$ 2,140,840		

8. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS TENEDORES

El activo neto atribuible a los Tenedores del Fideicomiso está integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital, Distribuciones y disminución o incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el activo neto del Fideicomiso asciende a \$1,214,952,725 y \$1,232,256,372, respectivamente. El activo neto atribuible a los Tenedores 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" que emitió el Fiduciario.	1,067,999,900	966,999,900
Contribuciones	1,068,000,000	967,000,000
Distribuciones de capital	(40,074,954)	(6,568,994)
Distribución de impuestos	(500,304)	(182,737)
Distribuciones	(40,575,258)	(6,751,731)
Resultados acumulados	272,008,103	26,440,901
Resultados del ejercicio	(84,480,120)	245,567,202
Resultado Acumulado	187,527,983	272,008,103
Total activos netos	\$ 1,214,952,725	\$ 1,232,256,372

* Los CBFIs emitidos en la oferta pública restringida (Emisión Inicial) no tienen expresión de valor nominal y el precio de colocación fue de \$100 Pesos por certificado.

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 incluyendo la distribución final, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

El 6 de febrero de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la sexta llamada de capital en la cual se colocaron 58,559,999 certificados por un monto de \$91,499,998, teniendo a esa fecha un total de 131,269,994 certificados en circulación por un monto total suscrito de \$836,499,902 considerando la emisión inicial y las llamadas de capital subsecuentes realizadas hasta la fecha.

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 terminado el 31 de diciembre de 2023, por la cantidad de \$107,114. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2023.

El 30 de mayo de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la primera distribución de capital a los Tenedores, por un monto de \$4,568,994. La distribución fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada inversionista.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

8. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS TENEDORES (continuación)

El 19 de junio de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la séptima llamada de capital en la cual se colocaron 66,559,999 certificados por un monto de \$51,999,999, teniendo a esa fecha un total de 197,829,993 certificados en circulación por un monto total suscrito de \$888,499,901 considerando la emisión inicial y las llamadas de capital subsecuentes realizadas hasta la fecha.

El 15 de octubre de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la segunda distribución de capital a los Tenedores, por un monto de \$2,000,000. La distribución fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada inversionista.

El 17 de diciembre de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la octava llamada de capital en la cual se colocaron 200,959,999 certificados por un monto de \$78,500,000, teniendo a esa fecha un total de 398,789,992 certificados en circulación por un monto total suscrito de \$966,999,900 considerando la emisión inicial y las llamadas de capital subsecuentes realizadas hasta la fecha.

El 12 de febrero de 2025, el Fideicomiso llevó a cabo la tercera distribución de capital a los Tenedores, por un monto de \$33,505,960. La distribución fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada inversionista.

El 18 de marzo de 2025, el Fideicomiso llevó a cabo la novena llamada de capital en la cual se colocaron 517,119,999 certificados por un monto de \$101,000,000, teniendo a esa fecha un total de 915,909,991 certificados en circulación por un monto total suscrito de \$1,067,999,900 considerando la emisión inicial y las llamadas de capital subsecuentes realizadas hasta la fecha.

El 31 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 terminado el 31 de diciembre de 2024, por la cantidad de \$317,567. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2024

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las Llamadas de Capital por aportar ascienden a \$382,000,100 y \$483,000,100, respectivamente.

Después de la fecha en que todas las inversiones realizadas hayan sido liquidadas o declaradas como pérdida en relación con una serie de certificados, se realizará la distribución final respecto a dicha serie. Las distribuciones se realizarán respecto de todo el efectivo depositado en las cuentas del Fideicomiso de la serie correspondiente, una vez que:

- Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso hayan sido liquidadas o creadas las reservas para su posterior pago.
- Todos los gastos de liquidación y derechos relacionados con dicha serie hayan sido pagados o creadas las reservas para su pago.
- Se hayan establecido todas las reservas razonables para el pago de gastos del fideicomiso o cualquier gasto que deban cubrirse con posterioridad a dicha distribución.

9. GASTOS DE MANTENIMIENTO

Los gastos de mantenimiento fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Honorarios administrativos	\$ 1,126,075	\$ 901,788
Honorarios legales	588,903	389,076
Gastos de mantenimiento del CKD	1,819,410	1,208,687
Honorarios profesionales	246,340	188,190
Honorarios del fiduciario	435,634	428,456
Software	29,241	226,384
Comisiones bancarias	12,435	7,865
Otros gastos	15,316	-
Total gastos de mantenimiento	\$ 4,273,354	\$ 3,350,446

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6266

(Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848)

**(Fideicomiso en el que actúa como Fideicomitente
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Todas las cantidades se expresan en Pesos Mexicanos, salvo que se indique lo contrario)

10. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

El Fideicomiso emisor de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios tributa conforme a la regla 3.1.14 de la resolución miscelánea fiscal vigente en 2025. Esta regla establece que para los efectos del artículo 2, cuarto párrafo y 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 operaciones financieras derivadas 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 operaciones financieras derivadas de capital; (vi) ajuste anual por inflación acumulable; (vii) ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso 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 deberán 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 deberá 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.

11. 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 y 2024, 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.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

El 6 de febrero de 2026, el Fideicomiso llevó a cabo la décima llamada de capital en la cual se colocaron 2,355,199,999 certificados por un monto de \$230,000,000, teniendo a esa fecha un total de 3,271,109,990 certificados en circulación por un monto total suscrito de \$1,297,999,900 considerando la emisión inicial y las llamadas de capital subsecuentes realizadas hasta la fecha. Los recursos se utilizaron para realizar inversiones a través del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V 6267 y pagar gastos de mantenimiento.

El 7 de abril de 2026, el Fideicomiso llevó a cabo la cuarta distribución de capital por un monto de \$115,600,000.

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 V, S. de R. L. de C. V.
Estados Financieros Dictaminados
31 de diciembre de 2025 y 2024

PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, 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 18



Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Socios de
PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R. L. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, 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 read 'Rodrigo García Aspe Mena', is written over the text 'PricewaterhouseCoopers, S.C.' and extends slightly below it.

C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 24 de abril de 2026

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

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2025 y 2024

Pesos mexicanos (Nota 2)

	2025	2024
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 7,025,215	\$ 6,854,215
Impuestos por recuperar	<u>9,910,824</u>	<u>9,758,392</u>
Total activo circulante	<u>16,936,039</u>	<u>16,612,607</u>
Inversión a través del método de participación (Nota 5)	357,426,173	362,746,224
ISR diferido	<u>33,356</u>	<u>32,549</u>
Total activo	<u>\$ 374,395,568</u>	<u>\$ 379,391,380</u>
Pasivo y Capital contable		
PASIVO:		
Cuentas por pagar	<u>111,185</u>	<u>108,495</u>
Total pasivo	<u>111,185</u>	<u>108,495</u>
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 6)	315,965,100	297,515,100
Reserva legal (Nota 6)	3,695,127	-
Resultado de ejercicios anteriores	78,072,658	7,865,254
Resultado del ejercicio	<u>(23,448,502)</u>	<u>73,902,531</u>
Total capital contable	<u>374,284,383</u>	<u>379,282,885</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 374,395,568</u>	<u>\$ 379,391,380</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, 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 gastos	\$ (277,807)	\$ (334,704)
Pérdida de operación	(277,807)	(334,704)
Resultado integral de financiamiento:		
Intereses bancarios	528,768	532,753
(Pérdida) ganancia cambiaria - Neta	(2,980)	8,567
Participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación (Nota 5)	<u>(23,697,290)</u>	<u>73,706,088</u>
Resultado integral de financiamiento	<u>(23,171,502)</u>	<u>74,247,408</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(23,449,309)	73,912,704
Impuestos a la utilidad (Nota 7)	<u>(807)</u>	<u>10,173</u>
Resultado integral	<u>\$ (23,448,502)</u>	<u>\$ 73,902,531</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, 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	\$ 226,965,100	\$ -	\$ (5,188,552)	\$ 13,053,806	\$ 234,830,354
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	13,053,806	(13,053,806)	-
Aportaciones	70,550,000	-	-	-	70,550,000
Resultado integral	-	-	-	73,902,531	73,902,531
Saldos al 31 de diciembre de 2024	297,515,100	-	7,865,254	73,902,531	379,282,885
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	73,902,531	(73,902,531)	-
Reserva legal	-	3,695,127	(3,695,127)	-	-
Aportaciones	18,450,000	-	-	-	18,450,000
Resultado integral	-	-	-	(23,448,502)	(23,448,502)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 315,965,100</u>	<u>\$ 3,695,127</u>	<u>\$ 78,072,658</u>	<u>\$ (23,448,502)</u>	<u>\$ 374,284,383</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, 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	\$ (23,449,309)	\$ 73,912,704
Participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación	23,697,290	(73,706,088)
Operaciones relacionadas con actividades de operación:		
(Aumento) en impuesto por recuperar	(152,432)	(2,592,896)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	2,690	(33,913)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	98,239	(2,420,193)
Actividades de inversión		
Distribuciones relacionadas con el método de participación	<u>(18,377,239)</u>	<u>(62,459,853)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(18,377,239)</u>	<u>(62,459,853)</u>
Actividades de financiamiento		
Aportación de capital	<u>18,450,000</u>	<u>70,550,000</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	18,450,000	70,550,000
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	171,000	5,669,954
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>6,854,215</u>	<u>1,184,261</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 7,025,215</u>	<u>\$ 6,854,215</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos mexicanos

Nota 1 - Actividades de la Compañía:

PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R. L. de C. V. (La Compañía) es subsidiaria de PLA Co-Investor, LLC. y PGIM Foreign Investments Inc., ambas subsidiarias de Prudential Financial Inc.

La Compañía fue creada el 12 de marzo de 2020 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 22 de junio de 2022 la Compañía celebró con carácter de Fideicomitente, el contrato de Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (antes Fideicomiso CIB/3849) "el Fideicomiso" mediante la aportación inicial de \$100; con base en el contrato de Fideicomiso.

El fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 fue constituido con el fin principal de realizar Inversiones, ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión.

El 6 de julio de 2022 la Compañía celebró con carácter de Fideicomitente, el contrato de Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6266 (antes Fideicomiso CIB/3848) "el Fideicomiso" mediante la aportación inicial de \$100; con base en el contrato de Fideicomiso. La Fideicomitente ha constituido el Fideicomiso con el fin principal de emitir certificados bursátiles en México, realizar Inversiones con los recursos derivados de la emisión de certificados, administrar el Patrimonio del Fideicomiso y realizar Distribuciones incluyendo la Distribución Final (según términos definidos en el Contrato de Fideicomiso).

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:

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

- a. es un negocio en marcha, pero que tiene incertidumbres importantes sobre su condición para continuar como negocio en marcha;
- 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

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

- NIF C- 6, Propiedades planta y equipo.
- Revisión de elementos de la depreciación o amortización.
- 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:

	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 V, 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 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.

b. Inversión a través del Método de Participación

Bajo la NIF C-7 las inversiones bajo acuerdos conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista, en lugar de la estructura jurídica del acuerdo conjunto. La Compañía tiene un negocio conjunto y se contabiliza bajo el método de participación y se reconoce inicialmente al costo en el estado de situación financiera. El valor en libros 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 de la Compañía.

La siguiente tabla muestra el detalle de la entidad en la que la Compañía participa sin ejercer control conjunto y que, por lo tanto, no se consolida.

	Porcentaje de participación	
	31 de diciembre de	
	2025	2024
Fideicomiso Fondo Privado México Industrial V F/6267	4.50%	4.50%

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 7.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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 6.

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.

Nota 4 - 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⁾	<u>\$ 7,025,215</u>	<u>\$ 6,854,215</u>
Total	<u>\$ 7,025,215</u>	<u>\$ 6,854,215</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones overnight cierran con una tasa promedio mensual del 5.86% y 7.77%, respectivamente. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en el estado de resultados se reconoce un interés devengado de \$528,768 y \$532,753, respectivamente.

Nota 5 - Inversión a través del Método de Participación:

El 6 de julio de 2022, la Compañía celebró un convenio de negocio conjunto a través del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (antes Fideicomiso Fondo Privado México Industrial V CIB F/3849) con el objetivo de invertir en entidades para adquirir, desarrollar, construir, operar, administrar y mantener propiedades comerciales en México. El negocio conjunto se mide a través del método de participación. Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía tiene el 4.50% de participación.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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	2024
Saldo inicial	\$ 362,746,224	\$ 226,580,282
Aportaciones y distribuciones de capital neto	18,450,000	62,550,000
ISR retenido por el fideicomiso	(72,761)	(90,146)
Participación en resultados de las inversiones	512,274	37,789,573
Conversión de divisas	(44,849,250)	56,556,201
Asignación de distribución de incentivo	20,639,686	(20,639,686)
Al final del periodo	<u>\$ 357,426,173</u>	<u>\$ 362,746,224</u>

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

	Fideicomiso F/6267	
	31 de diciembre de	
Estados de situación financiera resumidos	2025	2024
Activos circulantes	\$ 977,173	\$ 92,138,274
Pasivos circulantes	1,256,310,018	322,250,736
Activos neto circulante	<u>(1,255,332,845)</u>	<u>(230,112,462)</u>
Activos neto no circulante	<u>9,198,134,590</u>	<u>8,749,797,232</u>
Activos netos	<u>7,942,801,745</u>	<u>8,519,684,770</u>
Distribución de incentivo	<u>-</u>	<u>(458,659,688)</u>
Activos netos sin considerar la distribución	<u>\$ 7,942,801,745</u>	<u>\$ 8,061,025,082</u>
Participación de la compañía	<u>\$ 357,426,173</u>	<u>\$ 362,746,224</u>

	Fideicomiso F/6267	
	31 de diciembre de	
Estados de resultados integrales resumidos	2025	2024
Utilidad del periodo	\$ 11,770,230	\$ 838,317,164
Otros resultados integrales	(996,650,004)	1,256,804,469
Distribución de incentivo	-	(458,659,688)
Resultados integrales totales	<u>\$ (984,879,774)</u>	<u>\$ 1,636,461,945</u>
Participación de la compañía	\$ (23,770,051)	\$ 73,615,942
ISR retenido por el F/6267	72,761	90,146
Participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación	<u>\$ (23,697,290)</u>	<u>\$ 73,706,088</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 6 - Capital Contable:

El capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

Partes sociales*	Descripción	2025	2024
2	Capital mínimo fijo sin derecho a retiro	\$ 100	\$ 100
2	Capital social variable	315,965,000	297,515,000
4	Capital social	<u>\$ 315,965,100</u>	<u>\$ 297,515,100</u>

* Partes Sociales nominativas, sin expresión de valor nominal.

	2025
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 10 de febrero de 2025, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de:	\$ (9,900,000)
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 19 de marzo de 2025, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de:	29,700,000
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 16 de diciembre de 2025, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de:	<u>(1,350,000)</u>
Total	<u>\$ 18,450,000</u>
	2024
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 19 de diciembre de 2024, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de:	\$ 22,500,000
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 14 de octubre de 2024, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de:	(900,000)
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 14 de junio de 2024, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de:	15,300,000
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 28 de mayo de 2024, se acordó disminuir el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de:	(1,350,000)
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 30 de enero de 2024, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de:	27,000,000
En las Resoluciones Unánimes de Socios adoptadas el 16 de enero de 2024, se acordó incrementar el valor de una parte social en su parte variable por la cantidad de:	<u>8,000,000</u>
Total	<u>\$ 70,550,000</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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 \$3,695,127, 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 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 7 - ISR:

- i. El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. En 2025 y 2024 la Compañía determinó pérdida y utilidad fiscal de (\$357,300) y \$499,719, 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	\$ (807)	\$ 10,173
Total provisión	\$ (807)	\$ 10,173

- iv. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido se analizan a continuación:

	2025	2024
Provisiones de pasivos	\$ 111,186	\$ 108,497
Tasa del ISR aplicable	30%	30%
ISR diferido activo neto	33,356	32,549

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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	\$ (23,449,309)	\$ 73,912,704
Tasa causada del ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	(7,034,793)	22,173,811
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Permanentes:		
Ajuste anual por inflación	(182,391)	(203,063)
Gastos no deducibles	-	1,336
Resultado obtenido por el fideicomiso número F/6267	7,109,187	(22,111,826)
Otros	107,190	149,915
ISR diferido	\$ (807)	\$ 10,173
Tasa efectiva del ISR	0.00%	0.00%

Nota 8 - 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Nota 9 - 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 10 - Eventos Subsecuentes:

El 23 de abril de 2026, mediante resoluciones unánimes se constituyó la reserva legal correspondiente de 2025 por \$3,695,127.

Valuador independiente

Febrero 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso Irrevocable F/6266 (Clave de pizarra PLA3CK22)

PGIM Real Estate MVP Administradora V, 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. 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 11 de julio de 2022, el Fideicomiso Irrevocable F/6266, cuyo administrador es PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V. ("PGIM" o el "Administrador"), colocó a través de la Bolsa Institucional de Valores ("BIVA") certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios por un monto máximo de MXN 1,450 mm con fecha de vencimiento de 11 de julio de 2072
- El objetivo del Fideicomiso Irrevocable F/6266 es llevar a cabo inversiones de manera directa o a través de Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V), principalmente en activos inmobiliarios del sector industrial, conforme al plan de negocios y estrategia de inversión descritos en el Prospecto de Colocación y de conformidad con las políticas de inversión del Fideicomiso, (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (iii) realizar Distribuciones de conformidad con los Términos del Contrato de Fideicomiso y (iv) llevar a cabo cualquier actividad según sea instruida por el Administrador por escrito, la cual el Administrador considere como necesaria, aconsejable, conveniente o incidental para las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 1.326498
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 1.326498

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

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 1.33 (uno 33/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversión a través del método de participación	Total
Valor en libros	1,209,686,998.00
Valor ajustado	1,209,686,998.00

Activos neto ¹	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	1.326498	915,909,991	1,214,952,725.00
Valor ajustado	1.326498	915,909,991	1,214,952,725.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 1.326498**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 1.326498**

Balance general⁴

Activo		Pasivo	
F Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724.00	F Cuentas por pagar	144,512.00
F Impuestos por recuperar	2,947,812.00		
F Pagos anticipados	585,703.00		
A Inversión a través del método de participación	1,209,686,998.00		

Activo neto 1,214,952,725.00

Total activos 1,215,097,237.00 Total Pasivo y patrimonio 1,215,097,237.00

Sensibilización de valuación⁵

Inversiones a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,209,686,998.00	1.326498	0.00%
Inversión a través del método de participación (valuación al alza escenario 1)	1,270,171,347.90	1.392535	+4.98%
Inversión a través del método de participación (valuación a la baja escenario 1)	1,149,202,648.10	1.260461	-4.98%
Inversión a través del método de participación (valuación al alza escenario 2)	1,391,140,047.70	1.524610	+14.93%
Inversión a través del método de participación (valuación a la baja escenario 2)	1,028,233,948.30	1.128386	-14.93%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ²	Activo neto
Trimestre actual	2025.Q4	915,909,991	1.326498	1,214,952,725.00
Trimestre previo 1	2025.Q3	915,909,991	1.350581	1,237,010,863.00
Trimestre previo 2	2025.Q2	915,909,991	1.327717	1,216,069,563.00
Trimestre previo 3	2025.Q1	915,909,991	1.421369	1,301,845,986.00

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 pudiera no coincidir con un estado contable, sino pudiera ser 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 pudieran existir variaciones, si es el caso, donde no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ 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/6266 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T 2022			
Inversión en fondo	Inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V	N.A.	NAV reportado por el Administrador con base en lo reportado por el valuador independiente del Fideicomiso Irrevocable México Industrial V

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 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
- El enfoque 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 ¹
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")

¹ Incluyendo también a los Fideicomitentes y Fideicomisarios del Fideicomiso

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/6266 desde el tercer trimestre del 2022
- 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 materializaran, 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.

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable Número 6266, administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3848, administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple), por los ejercicios al 31 de diciembre de 2025, 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fueron dictaminados con fechas 14 de abril de 2026, 25 de marzo de 2025 y 22 de marzo de 2024, respectivamente, 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. Rodrigo García Aspe Mena
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 fideicomitados 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 6266 (PLA3CK 22).



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 6266 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra PLA3CK 22.

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/6266 (el "Fideicomiso") a través del cual se realizó la emisión con clave de pizarra PLA3CK 22, correspondiente al reporte anual 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 V, 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.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra:

Reporte anual PLA3CK 22 F/6266 (antes CIB/3848) al 31 de diciembre de 2025



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada