

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 42

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 45

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 47

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 48

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 49

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Año Actual 51

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Año Anterior 52

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto 53

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 56

[800500] Notas - Lista de notas 58

[800600] Notas - Lista de políticas contables 98

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 118

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 121

[815101] Anexo AA 122

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[105000] Comentarios de la Administración**Comentarios de la administración [bloque de texto]**

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

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

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO EMISOR

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
REPRESENTANTE COMÚNPLA2CK 17
PRUMEX IV

REPORTE TRIMESTRAL

QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE
CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 30 DE JUNIO DE 2026

El Fideicomiso Irrevocable Número 6264, antes Fideicomiso Irrevocable CIB/2495 (también conocido como "PruMex IV" o el "Fideicomiso PruMex IV") tiene como objetivo realizar Inversiones de manera directa o indirecta en los sectores de industrial, residencial y usos mixtos del mercado inmobiliario mexicano. El principal objetivo de Inversión del Fideicomiso es crear un portafolio

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

diversificado de bienes inmuebles con una combinación de activos que sea representativa del amplio espectro de oportunidad, factores fundamentales y situación favorable macro con la que cuenta México.

El 4 de mayo de 2017, 8,844,000 Certificados Bursátiles fueron emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, habiendo obtenido \$884,400,000 en su primera emisión. Adicionalmente, los Tenedores aportarán de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo (vía Llamadas de Capital), llegando a un monto máximo invertido de \$4,422,000,000. Al 30 de junio de 2026, los Tenedores tienen Llamadas de Capital por aportar que ascienden a \$179,842,972.

Información importante

La información contenida en adelante es proporcionada por el Administrador del Fideicomiso PruMex IV. PGIM es el principal negocio de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). PGIM Real Estate es la empresa de inversión y asesoría en bienes raíces de PGIM y opera a través de PGIM, Inc., un asesor de inversiones registrado. Prudential, su logotipo, PGIM Real Estate 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 Real Estate considera como confiables a la fecha; sin embargo, PGIM Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate 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

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

de los portafolios administrados por PGIM Real Estate 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.

Eventos relevantes

El 13 de abril de 2026, se llevó a cabo la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número F/6264, en la que se presentaron las conclusiones de auditoría del año 2025, así como la presentación de los estados financieros auditados del Fideicomiso, con la información de los ejercicios 2024 y 2025, preparados por el Auditor Externo.

El 7 de mayo de 2026, se celebró la Asamblea de Tenedores, en la que se llevaron a cabo la remoción, sustitución, ratificación y/o designación de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, calificación de su independencia. Acciones y resoluciones al respecto.

Eventos subsecuentes

El 28 de julio de 2026, se ejecutó la décimo cuarta Distribución a los Tenedores por \$150 millones de Pesos.

El 11 de agosto de 2026, se ejecutará la décimo quinta Distribución a los Tenedores por \$76 millones de Pesos

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

Con fecha 25 de abril de 2017, el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2495, ahora Fideicomiso Irrevocable Número 6264, que emitió Certificados Bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra PLA2CK 17 con el objetivo de llevar a cabo Inversiones de manera directa o a través de Vehículos de Inversión en el mercado inmobiliario mexicano.

Las partes del Contrato de Fideicomiso son: **Fideicomitente:** PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

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

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de Certificados Bursátiles

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

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

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

El principal objetivo de Inversión del Fideicomiso PruMex IV es crear un portafolio diversificado de bienes inmuebles con una combinación de activos que sea representativa del amplio espectro de oportunidad, factores fundamentales y situación macroeconómica favorable con la que cuenta México.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V., es el Administrador del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Administración. El Administrador provee sus servicios de administración de Inversión inmobiliaria por medio de equipos dedicados de administración por portafolio. La estrategia de adquisición, desarrollo y venta de las propiedades es un reflejo de una adecuada diversificación de portafolio. Adicionalmente, la administración liga el desempeño de cada uno de sus equipos al éxito de las propiedades individuales de las sociedades y del portafolio en su totalidad, alineando así los incentivos hacia el beneficio de sus Tenedores.

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

El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital; (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión; (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales en relación con lo anterior.

Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario celebró un Contrato de Administración con el Administrador el día 25 de abril de 2017.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativas del fideicomiso [bloque de texto]

Durante la vigencia del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se conforma de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) el Monto Inicial de la Emisión; (iii) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión; (iv) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (v) cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones bajo cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vi) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

los mismos); (vii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión; (viii) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o de una desinversión de las mismas; (ix) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (x) todas y cualquier cantidad derivada de la Inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales; (xi) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y (xii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de este apartado.

Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este reporte, 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 detallan en la Sección I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo en el prospecto y/o Reporte Anual del Fideicomiso PruMex IV, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar los pagos bajo los Certificados Bursátiles.

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 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.

Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Al 30 de junio de 2026, PruMex IV ha llevado a cabo Inversiones por \$2,401.1 millones de Pesos.

Costo histórico de los proyectos existentes y sin considerar el costo de las propiedades vendidas, puede presentar diferencias con las cifras reportadas en el Balance General principalmente por tipo de cambio y valuaciones anuales de los activos. Refleja el 50% del valor de las propiedades del portafolio de Nevada, las cuales consolidan bajo el método de participación.

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

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos de la siguiente forma, cifras expresadas en Pesos:

	2T26
Banco Mercantil del Norte, S.A.	62,876,374
Efectivo en bancos	233,679,151
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	296,555,525

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

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

A continuación, se muestran indicadores con los resultados del ejercicio terminado el 30 de junio de 2026:

Retornos sobre capital		
Retorno sobre capital de inversionistas (ROE)	5.7%	La utilidad del periodo generó un retorno del 5.7% sobre los activos netos.
Retorno sobre activos (ROA)	2.3%	La utilidad del periodo generó un retorno del 2.3% sobre los activos.
Razones de apalancamiento		
Relación de activos totales vs activos netos	2.5	Los activos totales representan 2.5 veces los activos netos.
Relación de deuda total vs activos totales	57.2%	La deuda total es equivalente al 57.2% de los activos totales.
Relación de deuda vs Propiedades de Inversión e Inversiones a través de Método de Participación	66.2%	La deuda circulante es equivalente al 66.2% de la suma del valor de las propiedades de inversión e inversiones a través de método de participación.
Razones de liquidez		
Prueba de liquidez	4.0	Los activos circulantes sirven para cubrir 4.0 veces las obligaciones a corto plazo.

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **2** Año: **2026**

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ratio de efectivo y pasivos circulantes 3.5 Los fondos en efectivo cubren 3.5 veces las obligaciones a corto plazo.

Métricas operativas (Plataforma Industrial)

Ingresos operativos netos (ION)	\$71.1 millones de Pesos
Margen ION	86.7%
Fondos de la operación (FFO)	\$7.7 millones de Pesos
Margen FFO	36.5%
Fondos ajustados de la operación (AFFO)	\$0.4 millones de Pesos
Margen AFFO	0.5%

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

Estructura de la operación [bloque de texto]

Favor de consultar la sección *Patrimonio del Fideicomiso*.

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

Desempeño de los activos

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

Al 30 de junio de 2026; cifras expresadas en Pesos.

	2T26
Aportación Inicial	100
Certificados Bursátiles fiduciarios	4,242,156,928
Resultados integrales acumulados	937,072,445
Resultado integral del ejercicio	55,806,888
Distribuciones de capital	(3,956,900,000)
Distribución de impuestos	(61,007,534)
Efecto por conversión de moneda	(137,527,524)
Saldo al 30 de junio de 2026	1,079,601,303

PGIM – Fund Accounting, real estate.

Papel gubernamental

Durante el segundo trimestre de 2026, el flujo de efectivo disponible en Pesos del Fondo fue invertido en reporto de papel gubernamental, el cual ha generado intereses brutos por \$3.9 millones de Pesos a una tasa bruta variable promedio de 6.27% con capitalización y vencimiento diario para las Inversiones Temporales en pesos y una tasa promedio de 1.62% referenciado a tasa SOFR para las Inversiones Temporales en dólares. El monto promedio de capital invertido para este trimestre fue de 67.5 millones de Pesos y \$634.1 mil de dólares.

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

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La siguiente tabla muestra un resumen del capital contribuido:

Al 30 de junio de 2026; cifras expresadas en Pesos.

Capital contribuido	2T26
Aportación Inicial	100
Fideicomitente	337,157,004
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.	3,405,283
Otros Tenedores	3,901,594,641
Total	4,242,157,028

Incluye Certificados Bursátiles.

Variación en saldo y número de activos

Número y saldo de las Inversiones según su clasificación: al 30 de junio de 2026, el Fideicomiso tiene 11 propiedades industriales, las cuales se localizan en los estados de Guanajuato, Chihuahua, Estado de México y Nuevo León.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adquisiciones, desarrollos y desinversiones: durante el segundo trimestre de 2026, no se realizaron adquisiciones ni desinversiones.

Desglose de activos más relevantes

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

Al 30 de junio de 2026; cifras expresadas en Pesos.

Activos inmobiliarios	2T26	1T26
Propiedades de Inversión	2,401,076,800	2,467,730,553
Inversiones a través del método de participación	213,763,933	226,281,428
Total activos inmobiliarios	2,614,840,733	2,694,011,981

PGIM – Fund Accounting, real estate.

La variación en el total de las Propiedades de Inversión se debe principalmente al efecto de conversión y valuación. En relación con las Inversiones a través del método de participación, el valor en libros disminuyó aproximadamente \$12.5 millones de Pesos en comparación al primer trimestre de 2026, esto se debe al efecto de conversión y los resultados de operación. Al 30 de junio de 2026 y al 31 de marzo de 2026 el tipo de cambio fue de 17.4700 y de 18.0667, respectivamente.

Activos inmobiliarios

Al 30 de junio de 2026, el portafolio de Inversiones inmobiliarias del Fideicomiso tiene 4 proyectos industriales. A su vez, dichos proyectos están comprendidos por 11 propiedades industriales, las cuales están integradas por 14 edificios: 14 de los edificios industriales se encuentran en operación y la expansión de un edificio se encuentra en proceso de comercialización.

Resumen de las Propiedades del Fondo

Al 30 de junio de 2026:

Proyectos Industriales	2T26	1T26	4T25	3T25	2T25
No. de propiedades	11	11	11	11	11
ARB estabilizada (operación)	2,291,204	2,291,204	2,291,204	2,291,204	2,291,204
ARB por estabilizar (comercialización)	62,818	62,309	62,309	-	-
ARB en desarrollo (construcción)	-	-	-	62,309	62,309
ARB en pre-desarrollo	-	-	-	-	-
Total	2,354,022	2,353,513	2,353,513	2,353,513	2,353,513
ARB (leased & pre-leased)	2,291,204	2,291,204	2,291,204	2,291,204	2,291,204
Vencimientos próximos	-	-	-	-	-

Fuente: PGIM – Asset Management, real estate.

El Área Rentable Bruta (ARB) de activos industriales es en pies cuadrados o *square feet* (SF). Las 11 propiedades industriales están integradas por 14 edificios, el desglose es de la siguiente manera: Android (1), Independencia (2), Campus Cuautitlán (2) y Nevada (9). Los números de ARB

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

pueden estar sujetos a cambios no materiales hasta el momento de cierre del contrato con el arrendatario. Notas: No hay garantía de que los resultados esperados sean alcanzados y pueden variar dependiendo de la velocidad de desarrollo de las propiedades. El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

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

Resumen diversificación de propiedades

Al 30 de junio de 2026:

Mercado	Número Propiedades	Costo de los activos	Valor de los activos
Guanajuato	1	8%	7%
Chihuahua	7	41%	38%
Estado de México	1	32%	36%
Nuevo León	2	19%	19%
Total	11	100%	100%

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

Presencia nacional del portafolio

A continuación, se presenta un mapa indicando las ubicaciones donde se tienen propiedades, información al 30 de junio de 2026.



La siguiente tabla muestra cada proyecto del portafolio al 30 de junio de 2026:

Resumen de Proyectos

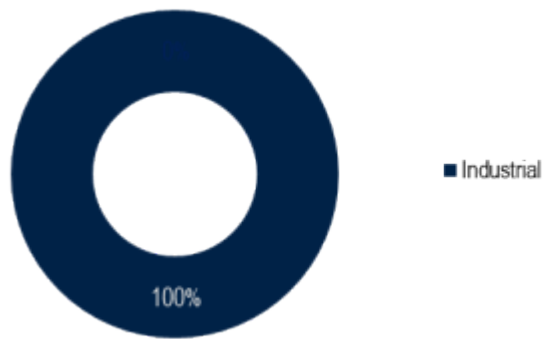
Inversiones	Tipo de propiedad	Tipo de Inversión	Mercado	% de participación del Fondo
Android BTS	Industrial	Adquisición	Guanajuato	98%
Independencia	Industrial	Desarrollo	Juárez	98%
Campus Cuautitlán	Industrial	Desarrollo	Estado de México	98%
Nevada	Industrial	Adquisición y desarrollo	Varias ubicaciones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

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

Exposición del portafolio por monto invertido

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Al 30 de junio de 2026, representado como porcentaje del costo.



Fuente: PGIM – Portfolio Management, real estate. Al 30 de junio de 2026 el costo histórico total del portafolio industrial existente es de \$3,400.9 millones de Pesos, incluyendo las propiedades de Nevada al 100% y sin considerar el costo de las propiedades vendidas. La gráfica muestra el costo histórico total incluyendo el 50% del costo de las propiedades de Nevada dando un total del portafolio industrial existente del Fondo de \$2,527.2 millones de Pesos. Las cifras asociadas a los porcentajes pueden variar debido al redondeo. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Diversificación del portafolio por monto invertido

Al 30 de junio de 2026, representado como porcentaje del costo.



Fuente: PGIM – Portfolio Management, real estate. Al 30 de junio de 2026 el costo histórico total del portafolio industrial existente es de \$3,400.9 millones de Pesos, incluyendo las propiedades de Nevada al 100% y sin considerar el costo de las propiedades vendidas. La gráfica muestra el costo histórico total incluyendo el 50% del costo de las propiedades de Nevada dando un total del portafolio industrial existente del Fondo de \$2,527.2 millones de Pesos. Las cifras asociadas a los porcentajes pueden variar debido al redondeo. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Diversificación del portafolio por estatus

Al 30 de junio de 2026, representado como porcentaje del costo.

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Fuente: PGIM – Portfolio Management, real estate. Al 30 de junio de 2026 el costo histórico total del portafolio industrial existente es de \$3,400.9 millones de Pesos, incluyendo las propiedades de Nevada al 100% y sin considerar el costo de las propiedades vendidas. La gráfica muestra el costo histórico total incluyendo el 50% del costo de las propiedades de Nevada dando un total del portafolio industrial existente del Fondo de \$2,527.2 millones de Pesos. Las cifras asociadas a los porcentajes pueden variar debido al redondeo. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Diversificación del portafolio por estrategia de Inversión

Al 30 de junio de 2026, el Fideicomiso tiene 11 propiedades industriales, las cuales se localizan en los estados de Guanajuato, Chihuahua, Estado de México y Nuevo León.

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.

Garantía sobre los activos

Al 30 de junio de 2026, las garantías otorgadas sobre los activos corresponden a los créditos descritos a continuación.

Cargas y limitaciones

Al 30 de junio de 2026 no existe otro gravamen, limitación o carga sobre los activos, adicional a los contratos de crédito descritos anteriormente.

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

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

Desempeño de los valores emitidos

El porcentaje de participación de los Tenedores en el Patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2026 fue de 91.97%, mientras que la participación de la Fideicomitente y PGIM Real Estate Inmuebles. S. de R.L. de C.V. fue de 7.95% y 0.08%, respectivamente.

Estatus de los Certificados Bursátiles

Al 30 de junio de 2026; cifras expresadas en Pesos.

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **2** Año: **2026**

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial	8,844,000
Monto de la Emisión Inicial	\$844,400,000
Monto Máximo de la Emisión	\$4,422,000,000
Número de Certificados Bursátiles al cierre del periodo	1,521,485,188
Monto de capital contribuido al cierre del periodo ¹	\$4,242,157,028
Monto de capital distribuido al cierre del periodo ²	\$4,017,907,534
Precio de la Emisión Inicial	\$100.00 por Certificado Bursátil

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

Contratos y acuerdos

A continuación, se incluye información relevante del Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración, al 30 de junio de 2026, siendo la información incluida la más actualizada de acuerdo con los Convenios Modificatorios celebrados hasta la publicación de este reporte.

Contrato de Fideicomiso

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

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

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de Certificados Bursátiles

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

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

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

Fines del Fideicomiso

- Emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital.
- Destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión.
- Distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- Realizar todas aquellas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión, tenga derecho a instruir al Fiduciario, y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a los tres incisos anteriores.

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

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

- Ser el único y legítimo propietario y, tener y mantener la titularidad de los bienes que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
- Establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y, en su caso, instruir sobre el establecimiento, mantenimiento y administración de las cuentas bancarias o de Inversión de los Vehículos de Inversión, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Temporales) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo la Emisión Inicial y cada una de las Emisiones Subsecuentes, en los términos previstos en los Documentos de la Emisión.
- De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar y mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados Bursátiles en la BMV y ofrecerlos públicamente en México, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital o por cualquier otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador.
- Mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso.
- Suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles así como depositarlos en Indeval (y en caso de ser necesario sustituirlos).
- Tener la titularidad de o adquirir derechos fideicomisarios de cualquier Vehículo de Inversión.
- Otorgar créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador.
- Realizar Inversiones directamente conforme los términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador.
- Celebrar el Contrato de Administración con el Administrador.
- Celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto en caso que el Administrador sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- Celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador.
- Celebrar, un contrato con el Representante Común para documentar la prestación de los servicios de este último conforme a la Sección 6.4 del Contrato de Fideicomiso.
- Contratar al Auditor Externo, y, en su caso, sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado.
- Contratar y sustituir al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario de conformidad con las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado.
- En caso que ocurra un Evento de Liquidación, y si así lo determina la Asamblea de Tenedores, tomar las acciones previstas en el Contrato de Fideicomiso.
- Pagar, con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
- Preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte.
- Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Temporales.
- Conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar cualquier operación de cambio de divisas para convertir a Dólares o Pesos, como lo instruya el Administrador, cualesquiera cantidades recibidas en las Cuentas del Fideicomiso, en cada

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

caso al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México, en la fecha de las operaciones de cambio de divisas aplicables.

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

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integra por:

- La Aportación Inicial.
- El Monto Inicial de la Emisión.
- Cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión.
- Cada uno de los Montos Adicionales Requeridos.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Llamadas de Capital

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

Durante el Periodo de Inversión

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

Después del Periodo de Inversión

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

- Para pagar Gastos de Mantenimiento o la Comisión de Administración.
- Para pagar Inversiones que se hubiesen comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes, pero solamente durante los 2 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Distribuciones

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

- Primero, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con la Sección 12,3 del Contrato de Fideicomiso) iguales a la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores al Fiduciario en virtud de la oferta pública restringida de los Certificados o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital, pero excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría y cualquier cantidad para pagar indemnizaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los Demás Documentos de la Emisión.
- Segundo, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier retención y pago de impuestos de conformidad con la Sección 12,3 del Contrato de Fideicomiso) que satisfagan el Retorno Preferente.
- Tercero, el 50% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, y el 50% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con la Sección 12,3 del Contrato de Fideicomiso), equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores de conformidad con la Sección 12,2(a)(ii) y (iii) del Contrato de Fideicomiso más las distribuciones recibidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Sección 12,2(a)(iii) del contrato de Fideicomiso.
- Cuarto, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El Retorno Preferente previsto en la Sección 12,2(a)(i) del Contrato de Fideicomiso deberá calcularse en Pesos para cada Fecha de Distribución, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" prevista en dicho contrato.

Retención de Impuestos

En caso y en la medida que al Fiduciario, al Administrador o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga o entere o que pague, cualquier retención u otros impuestos respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas y pagadas, o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del Contrato de Fideicomiso, distribuidas a los Tenedores conforme a la Sección 12,2 del Contrato de Fideicomiso en 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.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Contrato de Administración

Partes

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

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

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

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

Servicios de Administración

- Monitorear, identificar, analizar, estructurar y recomendar al Comité de Inversión potenciales Inversiones que sean adecuadas para el Fiduciario.
- Presentar para consideración del Comité de Inversión cualquier oportunidad potencial de inversión para que éste último determine si recomienda dicha oportunidad de inversión para aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, en su caso.
- Elaborar cualesquier Instrucción para Llamada de Capital y determinar todas las características de la Llamada de Capital y Emisión Subsecuente correspondiente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
- Negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión que celebre el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo, la constitución y el financiamiento de Vehículos de Inversión, presentar posturas en licitaciones públicas o privadas, negociar y celebrar todo tipo de financiamiento o contratos de cobertura, previa aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, en su caso.
- Supervisar el desempeño de las Inversiones, incluyendo la relación con constructores, operadores, ingenieros, contratistas, Autoridades Gubernamentales u otras Personas relacionadas y sus respectivos equipos, así como instruir al Fiduciario en el ejercicio de cualquier derecho y el cumplimiento de cualquier obligación que se relacione con dicha Inversión o con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, incluyendo sin limitación, iniciar cualquier acción, denuncia o demanda relacionada con las mismas.
- Para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten la Inversión relevante o que no hayan sido recomendadas por el Comité de Inversión, estructurar y recomendar a dicho Comité de Inversión dicha estrategia de salida.
- Para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten las Inversiones o que no hayan sido aprobadas por la Asamblea de Tenedores y/o por el Comité Técnico, según sea el caso, presentar a dichos órganos cualquier estrategia de salida recomendada por el Comité de Inversión.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Estructurar y negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier venta, disposición, desinversión, o estrategia de salida relacionada con cualquier Inversión realizada por el Fiduciario.
- Defender y proteger cualquier Inversión o los derechos del Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión sobre cualquier Inversión, en contra de cualquier demanda o denuncia iniciada por cualquier Persona.

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

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

Comité de Inversión del Administrador

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

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

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

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

Para evitar dudas, ni el Comité de Inversión ni sus miembros serán considerados como administradores del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión, y ni las medidas adoptadas por el Comité de Inversión, ni las medidas adoptadas por sus miembros, serán consideradas como participación en el control de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión bajo la Ley Aplicable.

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

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

Cada miembro del Comité de Inversión deberá mantener confidencial y no divulgar información alguna con respecto a las potenciales oportunidades de Inversión que le sean presentadas por el Administrador o de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administrador, al Fideicomitente, al Fiduciario, al Representante Común, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores o a cualquier Autoridad Gubernamental que tenga capacidad de requerir dicha información, o (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión. El Administrador se obliga a y será responsable de que los miembros del Comité de Inversión conozcan y den cumplimiento a esta obligación de confidencialidad.

Sesiones del Comité de Inversión

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

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

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

Quórum y Votación del Comité de Inversión

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

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

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

Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones [bloque de texto]

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Plan de negocios

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

Políticas de Inversión

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

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

Proceso de Inversión

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

- El tercer año posterior a la Fecha Emisión Inicial.
- La fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico como Asunto Reservado; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá ampliarse por un periodo adicional de 1 año, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado, y subsecuentemente, por un segundo y tercer periodo adicional cada uno de 1 año; pero en este último caso, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores (quien tendrá facultad de aprobar extensiones adicionales), en términos del Contrato de Fideicomiso.

Al 30 de junio de 2026, PruMex IV ha llevado a cabo Inversiones por \$2,401.1 millones de Pesos.

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

Costo histórico de los proyectos existentes y sin considerar el costo de las propiedades vendidas, puede presentar diferencias con las cifras reportadas en el Balance General principalmente por tipo de cambio y valuaciones anuales de los activos. Refleja el 50% del valor de las propiedades del portafolio de Nevada, las cuales consolidan bajo el método de participación.

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

Valuación [bloque de texto]

Conforme al Contrato de Fideicomiso Número 6264 y los Documentos de la Emisión, el Comité Técnico de PruMex IV, mediante la sesión celebrada el 13 de julio de 2017, designó a 414 Capital, Inc. como Valuador Independiente del Fideicomiso. En virtud de lo anterior, 414 Capital, Inc. realizó la valuación correspondiente al segundo trimestre de 2026 para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Resumen de Valuación

Al 30 de junio de 2026, cifras expresadas en Pesos.

Activos disponibles para la venta, Propiedades de inversión, Inversión a través del método de participación		Total
Valor en libros		2,614,840,733
Valor ajustado		2,614,840,733
Patrimonio (IFRS)		Total
Valor en libros		1,079,601,303
Valor ajustado		1,079,601,303

Balance General

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de junio de 2026, cifras expresadas en Pesos.

Activo	Total	Pasivo	Total				
Propiedades de inversión	2,401,076,800	Préstamos – no circulante	1,730,934,783				
Inversiones a través del método de participación	213,763,933	Depósitos arrendatarios – no circulante	15,557,161				
Impuestos por recuperar	40,254,026	Préstamos – circulante	9,001,394				
Rentas diferidas por cobrar	20,469,315	Rentas diferidas - circulante	-	Efectivo restringido	23,979,338	Otras cuentas por pagar – circulante	19,339,381
Otros activos - circulante	12,147,233	Depósitos arrendatarios – circulante	3,115,041				
Instrumentos financieros derivados - circulante	7,533,048	Cuentas por pagar – circulante	57,947,527				
Impuestos por recuperar – circulante	14,016,969	Comisión del Administrador por pagar - circulante	2,343,868				
Pagos anticipados - circulante	5,247,860	Instrumentos financieros derivados - circulante	-				
Rentas diferidas por cobrar - circulante	4,269,280	Activo neto atribuible a la participación controladora	1,079,601,303				
Cuentas por cobrar - circulante	3,613,448	Activo neto atribuible a la participación no controladora	125,086,317				
Efectivo y equivalentes de efectivo	296,555,525						
Total activos	3,042,926,775	Total activos netos y pasivo	3,042,926,775				

Conclusiones

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de junio de 2026, se considera que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de \$0.71 Pesos (cero pesos 71/100 Pesos mexicanos).

Valor justo por certificado

Al 30 de junio de 2026; cifras expresadas en Pesos.

Fuente: 414 Capital, Inc. PGIM – Fund Accounting, real estate. Activo neto atribuible a la participación controladora. Excluyendo la participación no controladora. Valor justo, no mercadeable estimado bajo una metodología basada en estándares internacionales, para mayor información sobre la metodología favor de revisar la página 2,3 y 4 de la valuación incluida en este documento. Bajo una metodología alternativa de amortización de gastos de colocación, el estimado de valuación es \$0.71 Pesos.

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

Información adicional Valuador Independiente

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

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

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

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

A continuación, el reporte de Valuación resumida al segundo trimestre 2026:



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 2T 2026

Julio 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/6264 (Clave de pizarra PLA2CK 17)**Fideicomiso PRUMEX IV, PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.**

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

Antecedentes de la valuación

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

Conclusión de valor^{1,4}

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 0.709571
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 0.709571

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

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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

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

⁴ Conforme a prácticas de la industria, se reconoce en el balance pro-forma una provisión por comisión de desempeño pagadera al Administrador por el desempeño de las inversiones. Dicha provisión es una estimación proporcionada por el Administrador y tiene un impacto de MXN 0.00154 en el precio por certificado al cierre del trimestre

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

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

■ Al 30 de junio de 2026, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 0.71 (cero 71/100 MXN)

Resumen de valuación

Propiedades de inversión e inversiones a través del método de participación				Total
Valor en libros				2,614,840,733.00
Valor ajustado				2,614,840,733.00
Activos netos atribuibles a la participación controladora ¹				Total
Valor en libros	0.709571	1,521,485,188		1,079,601,303.00
Valor ajustado	0.709571	1,521,485,188		1,079,601,303.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² MXN 0.709571

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ MXN 0.709571

Balance general^{4,5}

Activo		Pasivo	
P Efectivo y equivalentes de efectivo	296,555,525.00	P Préstamo por pagar	9,001,394.00
P Efectivo restringido	23,979,338.00	P Otras cuentas por pagar	19,339,381.00
P Cuentas por cobrar	3,613,448.00	P Depósitos de arrendatarios	3,115,041.00
P Rentas diferidas por cobrar	4,269,280.00	P Cuentas por pagar	57,947,527.00
P Pagos anticipados	5,247,860.00	P Comisión del Administrador por pagar	2,343,868.00
P Impuestos por recuperar	14,016,969.00	P Préstamo por pagar no circulante	1,730,934,783.00
P Instrumentos financieros derivados	7,533,048.00	P Depósitos de arrendatarios no circulante	15,557,161.00
P Otros activos	12,147,233.00		
P Impuestos por recuperar no circulante	40,254,026.00		
P Rentas diferidas por cobrar no circulante	20,469,315.00		
A Propiedades de inversión	2,401,076,800.00		
A Inversiones a través del método de participación	213,763,933.00		

Activos netos atribuibles a la participación controladora 1,079,601,303.00
Activos netos atribuibles a la participación no controladora 125,086,317.00

Total activos 3,042,926,775.00 Total pasivo y patrimonio 3,042,926,775.00

Sensibilización de valuación⁶

Propiedades de inversión e inversiones a través del método de participación	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,614,840,733.00	0.709571	0.00%
Inversiones a valor razonable (valuación al alza escenario 1)	2,745,582,769.65	0.795501	+12.11%
Inversiones a valor razonable (valuación a la baja escenario 1)	2,484,098,696.35	0.623640	-12.11%
Inversiones a valor razonable (valuación al alza escenario 2)	3,007,066,842.95	0.967362	+36.33%
Inversiones a valor razonable (valuación a la baja escenario 2)	2,222,614,623.05	0.451779	-36.33%

Valuaciones históricas

Periodo	Número de certificados	Valor certificado ⁷	Activos netos atribuibles a la part controladora
Trimestre actual	1,521,485,188	0.709571	1,079,601,303.00
Trimestre previo 1	1,521,485,188	0.736680	1,120,847,457.00
Trimestre previo 2	1,521,485,188	0.761930	1,159,265,690.00
Trimestre previo 3	1,521,485,188	0.829956	1,262,765,391.00

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

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

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

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

⁵ Conforme a prácticas de la industria se reconoce en el balance pro-forma una provisión por comisión de desempeño pagadera al Administrador por el desempeño de las inversiones. Dicha provisión es una estimación proporcionada por el Administrador y tiene un impacto de MXN 0.00154 en el precio por certificado al cierre del trimestre

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

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

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

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

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

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

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

Metodologías de Valuación Aplicables

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

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

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

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apeguándose 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 apearse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

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

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

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

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

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

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

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

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

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 Fideiuario 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 líquidas 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.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comisiones, costos y gastos del administrador u operador [bloque de texto]

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

Durante el Periodo de Inversión

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

Después del Periodo de Inversión

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

La siguiente tabla muestra las contraprestaciones del Administrador:

Contraprestación del Administrador

Al 30 de junio de 2026 cifras expresadas en Pesos.

Concepto	Total Cuotas
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2018	16,249,509
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2018	16,428,557
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2018	16,677,807
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2018	16,943,088
Total erogado 2018	66,298,961
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2019	16,724,004
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2019	17,115,660
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2019	17,343,224
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2019	17,591,751
Total erogado 2019	68,774,639

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2020	17,417,903
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2020	17,473,302
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2020	17,775,526
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2020	18,091,825
Total erogado 2020	70,758,556
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2021	18,025,514
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2021	15,983,604
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2021	12,578,938
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2021	9,071,429
Total erogado 2021	55,659,485
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2022	9,352,258
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2022	9,592,345
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2022	9,701,567
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2022	9,432,587
Total erogado 2022	38,078,757
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2023	8,885,513
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2023	8,986,835
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2023	9,089,775
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2023	9,097,205
Total erogado 2023	36,059,328
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2024	8,983,722
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2024	8,924,396
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2024	7,167,170
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2024	7,167,417
Total erogado 2024	32,242,705
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2025	7,031,604
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2025	7,109,733
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2025	7,187,862
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2025	7,187,862
Total erogado 2025	28,517,061

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2026	7,031,604
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2026	7,109,733

Total erogado 2026	14,141,337
--------------------	------------

Total de contraprestaciones erogadas a favor del Administrador	454,095,669
--	-------------

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

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Eventos relevantes

El 13 de abril de 2026, se llevó a cabo la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número F/6264, en la que se presentaron las conclusiones de auditoría del año 2025, así como la presentación de los estados financieros auditados del Fideicomiso, con la información de los ejercicios 2024 y 2025, preparados por el Auditor Externo.

El 7 de mayo de 2026, se celebró la Asamblea de Tenedores, en la que se llevaron a cabo la remoción, sustitución, ratificación y/o designación de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, calificación de su independencia. Acciones y resoluciones al respecto.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

Adicional a los contratos señalados en la sección Contratos y acuerdos de este reporte, al 30 de junio de 2026, no existen terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

El 7 de mayo de 2026, se celebró la Asamblea de Tenedores, en la que se llevaron a cabo la remoción, sustitución, ratificación y/o designación de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, calificación de su independencia. Acciones y resoluciones al respecto.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

El Administrador, en representación del Fiduciario Emisor y mediante aprobación del Comité Técnico de fecha 30 de septiembre de 2025, estableció como auditores externos del Fideicomiso al despacho contable PriceWaterhouseCoopers, S.C. quien preparará y entregará en forma anual, a más tardar el 30 de junio de cada año (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 segundo trimestre de 2026 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 [bloque de texto]

Al cierre del segundo trimestre de 2026, ni el Fiduciario Emisor, ni el Administrador tienen conocimiento de conflictos de interés.

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

Según el Contrato de Administración, el Fideicomiso pagará mensualmente al Administrador una Comisión de Administración siguiendo las condiciones que se detallan en la sección de Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
----------------------	--------	------------	---	------	------

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomiso de este documento. El monto incurrido por concepto de Comisión de Administración por el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 y 2025 ascendió a \$14,141,337 en ambos periodos.

Adicional a lo anterior, el Fideicomiso tiene celebrados diferentes contratos bajo condiciones de mercado con socios desarrolladores entre los que se encuentran Real Estate Management and Service Group S. de R.L. de C.V. ("RMSG"), BTS Development 2, S.A. de C.V. ("BTSD") y American Industries Services SA de CV ("American Industries"). En el segundo trimestre de 2026 no se llevaron a cabo transacciones relevantes con los socios mencionados.

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer
Clave de cotización:	PLA2CK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	No aplica
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Serie: PLA2CK 17
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2026-06-30
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 AL 2026-06-30
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	SI
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.
Número de Fideicomiso:	6264
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	SI
Número de Trimestre:	2

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

a. Antecedentes

Fideicomiso Prumex IV CIB/2495 (el "Fideicomiso") es un Contrato de Fideicomiso irrevocable de fecha 25 de abril de 2017, celebrado por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. (la "Fideicomitente"), PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R. L. de C. V. (el "Administrador" o el "Fideicomisario en Segundo Lugar") y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los inversionistas.

b. Cambio de fiduciario

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 24 de julio de 2025, la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles aprobó la sustitución y remoción de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario Sustituto").

El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común de los inversionistas sustituyeron a CIBanco S.A., institución de Banca Múltiple de sus funciones de Fiduciario del Fideicomiso CIB/2495, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable Número 6264 con el Fiduciario Sustituto.

El cambio no implicó una modificación en los fines, estructura, ni naturaleza del fideicomiso, limitándose exclusivamente a la sustitución del fiduciario y ajustes de consistencia operacional, incluyendo actualización de números de fideicomiso, domicilios, poderes y datos de contacto relacionados con el nuevo fiduciario. La sustitución fue ejecutada sin afectar los derechos de los tenedores, sin alterar las obligaciones del fideicomiso, y sin constituir una enajenación para efectos fiscales

c. Autorización CNBV

El 8 de diciembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), mediante el oficio No. 153/1873/2025, autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los Certificados Bursátiles bajo el número 3265-1.80-2025-044.

d. Objeto del fideicomiso

La Fideicomitente ha constituido el Fideicomiso con el fin principal de emitir certificados bursátiles en México, realizar Inversiones y Gastos de Inversión con los recursos derivados de la emisión de certificados y llevar a cabo proyectos de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (según términos definidos en el Contrato de Fideicomiso).

Para el desarrollo de su operación, el Fideicomiso ha celebrado un Contrato de Administración con el Administrador, a fin de que este último desempeñe ciertos servicios de asesoría de inversión y administración del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso es emisor de certificados bursátiles fiduciarios, bajo el esquema de certificados de capital de desarrollo ("CKD's") tipo "A" (no amortizables). Los certificados bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los inversionistas de los CKD's ("Tenedores") la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice Llamadas de Capital.

El 4 de mayo de 2017, 8,844,000 certificados bursátiles fueron emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, habiendo obtenido \$884,400,000 en su primera emisión ("Emisión Inicial"). En este evento, el Fideicomisario en Segundo Lugar y la Fideicomitente aportaron recursos provenientes de la colocación de los CKD's por \$710,000 y \$70,290,000, respectivamente, por lo que también participan como Tenedores.

Adicionalmente, los Tenedores aportan de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo, la cantidad máxima de \$3,537,600,000 (vía las "Llamadas de Capital") llegando a un monto máximo invertido de \$4,422,000,000 ("El Monto Máximo de la Emisión"). El Periodo de Inversión del Fideicomiso se inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el tercer año posterior a la fecha de la Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso. Los certificados emitidos por el Fideicomiso tienen un vencimiento de 10 años.

Los principales receptores de las Inversiones y Gastos de Inversión son en principio fideicomisos ("Vehículos de Inversión"), ya sea de nueva creación o preexistentes, constituidos por medio de contratos de fideicomiso con fiduciarias en México conforme a las leyes mexicanas. Los Vehículos de Inversión invierten en los proyectos y son los propietarios de los mismos. El Administrador podrá determinar, en caso de que lo considere conveniente, que la inversión en los vehículos y proyectos se realice a través de sociedades u otras entidades o contratos distintos de los fideicomisos, en cuyo caso, el Administrador somete a la aprobación del Comité Técnico los criterios de elegibilidad correspondientes de conformidad con los Documentos de la Emisión y la legislación aplicable.

El Fideicomiso vence en el décimo aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 4 de mayo de 2027). El plazo podrá extenderse hasta por dos periodos de un año cada uno, previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito aplicable en México.

El Fideicomiso tiene su domicilio fiscal localizado en Paseo de la Reforma 115, Piso 5, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
----------------------	--------	------------	---	------	------

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido expresamente definidos tienen la definición asignada en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración del Fideicomiso.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 23 de julio de 2026, por el director ejecutivo de portafolio de inversiones del Fideicomiso.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	296,556,000	414,961,000
Instrumentos financieros	7,533,000	7,837,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	25,277,000	34,858,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	14,017,000	16,009,000
Otros activos financieros	23,979,000	25,164,000
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	367,362,000	498,829,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	367,362,000	498,829,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	20,469,000	19,630,000
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	40,254,000	34,196,000
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	213,764,000	232,728,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	2,401,077,000	2,378,297,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	2,675,564,000	2,664,851,000
Total de activos	3,042,926,000	3,163,680,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	88,631,000	89,626,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	88,631,000	89,626,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	88,631,000	89,626,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,749,608,000	1,798,961,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	1,749,608,000	1,798,961,000
Total pasivos	1,838,239,000	1,888,587,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	4,242,157,000	4,242,157,000
Utilidades acumuladas	(3,025,028,000)	(2,969,424,000)
Otros resultados integrales acumulados	(137,527,000)	(113,467,000)
Total de la participación controladora	1,079,602,000	1,159,266,000
Participación no controladora	125,085,000	115,827,000
Total de patrimonio / Activos netos	1,204,687,000	1,275,093,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	3,042,926,000	3,163,680,000

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-04-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-04-01 - 2025-06-30
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	157,880,000	80,264,000	43,198,000	38,961,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	157,880,000	80,264,000	43,198,000	38,961,000
Gastos de administración y mantenimiento	52,171,000	38,070,000	24,565,000	21,243,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	105,709,000	42,194,000	18,633,000	17,718,000
Ingresos financieros	10,944,000	6,166,000	2,916,000	4,214,000
Gastos financieros	57,891,000	108,941,000	32,194,000	80,537,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	9,870,000	10,940,000	2,807,000	6,719,000
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	68,632,000	(49,641,000)	(7,838,000)	(51,886,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	68,632,000	(49,641,000)	(7,838,000)	(51,886,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	68,632,000	(49,641,000)	(7,838,000)	(51,886,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	55,806,000	(31,868,000)	(5,074,000)	(38,834,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	12,826,000	(17,773,000)	(2,764,000)	(13,052,000)

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-04-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-04-01 - 2025-06-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	68,632,000	(49,641,000)	(7,838,000)	(51,886,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	(27,617,000)	(90,037,000)	(39,730,000)	(93,906,000)
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(27,617,000)	(90,037,000)	(39,730,000)	(93,906,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(27,617,000)	(90,037,000)	(39,730,000)	(93,906,000)
Resultado integral total	41,015,000	(139,678,000)	(47,568,000)	(145,792,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	31,747,000	(113,662,000)	(41,246,000)	(124,135,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	9,268,000	(26,016,000)	(6,322,000)	(21,657,000)

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	68,632,000	(49,641,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(1,791,000)	(2,465,000)
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(72,099,000)	28,219,000
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(9,871,000)	(10,940,000)
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(33,652,000)	(25,888,000)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(2,905,000)	2,172,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	12,168,000	11,998,000
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(108,150,000)	3,096,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(39,518,000)	(46,545,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	(49,078,000)	(48,103,000)
Intereses cobrados	(9,155,000)	(5,701,000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	405,000	(4,143,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	(10,132,000)	(45,021,000)
Compras de propiedades, planta y equipo	(28,815,000)	(79,232,000)

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	9,155,000	5,701,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	27,838,000	39,912,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	458,801,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	110,000,000	0
Intereses pagados	47,757,000	37,178,000
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	487,000	(8,993,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(157,270,000)	412,630,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(129,027,000)	448,399,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	10,622,000	(5,616,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(118,405,000)	442,783,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	414,961,000	129,253,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	296,556,000	572,036,000

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Año Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	4,242,157,000	(2,969,424,000)	(113,467,000)	(113,467,000)	1,159,266,000	115,827,000	1,275,093,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	55,807,000	0	0	55,807,000	12,825,000	68,632,000
Otro resultado integral	0	0	(24,060,000)	(24,060,000)	(24,060,000)	(3,557,000)	(27,617,000)
Resultado integral total	0	55,807,000	(24,060,000)	(24,060,000)	31,747,000	9,268,000	41,015,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	111,411,000	0	0	111,411,000	10,000	111,421,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	(55,604,000)	(24,060,000)	(24,060,000)	(79,664,000)	9,258,000	(70,406,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	4,242,157,000	(3,025,028,000)	(137,527,000)	(137,527,000)	1,079,602,000	125,085,000	1,204,687,000

Clave de Cotización:PLA2CK

Trimestre: 2Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Año Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	4,242,157,000	(2,865,191,000)	20,510,000	20,510,000	1,397,476,000	137,111,000	1,534,587,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	(31,868,000)	0	0	(31,868,000)	(17,773,000)	(49,641,000)
Otro resultado integral	0	0	(81,798,000)	(81,798,000)	(81,798,000)	(8,239,000)	(90,037,000)
Resultado integral total	0	(31,868,000)	(81,798,000)	(81,798,000)	(113,666,000)	(26,012,000)	(139,678,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	898,000	0	0	898,000	21,000	919,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	(32,766,000)	(81,798,000)	(81,798,000)	(114,564,000)	(26,033,000)	(140,597,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	4,242,157,000	(2,897,957,000)	(61,288,000)	(61,288,000)	1,282,912,000	111,078,000	1,393,990,000

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
SalDOS en bancos	233,679,000	147,290,000
Total efectivo	233,679,000	147,290,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	62,877,000	267,671,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	62,877,000	267,671,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	296,556,000	414,961,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	7,533,000	7,837,000
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	7,533,000	7,837,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	5,248,000	5,093,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	5,248,000	5,093,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	4,269,000	3,449,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	15,760,000	26,316,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	25,277,000	34,858,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	20,469,000	19,630,000
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	20,469,000	19,630,000
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	213,764,000	232,728,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	213,764,000	232,728,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	2,401,077,000	2,378,297,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	2,401,077,000	2,378,297,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	60,292,000	60,218,000
Créditos bancarios a corto plazo	9,001,000	9,256,000
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	19,338,000	20,152,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	88,631,000	89,626,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	1,730,935,000	1,780,148,000
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	18,673,000	18,813,000
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,749,608,000	1,798,961,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	(137,527,000)	(113,467,000)
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(137,527,000)	(113,467,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	3,042,926,000	3,163,680,000
Pasivos	1,838,239,000	1,888,587,000
Activos (pasivos) netos	1,204,687,000	1,275,093,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	367,362,000	498,829,000
Pasivos circulantes	88,631,000	89,626,000
Activos (pasivos) circulantes netos	278,731,000	409,203,000

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-04-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-04-01 - 2025-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	0	0	0	0
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	80,915,000	0	8,742,000	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	65,231,000	69,346,000	30,154,000	34,077,000
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	11,734,000	10,918,000	4,302,000	4,884,000
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Ingresos	157,880,000	80,264,000	43,198,000	38,961,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	14,142,000	14,142,000	7,110,000	7,110,000
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	20,797,000	14,326,000	10,156,000	7,758,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	17,232,000	9,602,000	7,299,000	6,375,000
Gastos de administración y mantenimiento	52,171,000	38,070,000	24,565,000	21,243,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	9,152,000	5,700,000	3,885,000	4,033,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	17,787,000	466,000	11,370,000	181,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	(15,995,000)	0	(12,339,000)	0
Ingresos financieros	10,944,000	6,166,000	2,916,000	4,214,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	49,076,000	81,832,000	25,440,000	56,487,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	(1,111,000)	0	(2,284,000)
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	8,815,000	11,839,000	6,754,000	9,953,000
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	16,381,000	0	16,381,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Gastos financieros	57,891,000	108,941,000	32,194,000	80,537,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-04-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-04-01 - 2025-06-30
Impuesto diferido	0	0	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800500] Notas - Lista de notas

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

a. Antecedentes

Fideicomiso Prumex IV CIB/2495 (el "Fideicomiso") es un Contrato de Fideicomiso irrevocable de fecha 25 de abril de 2017, celebrado por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. (la "Fideicomitente"), PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R. L. de C. V. (el "Administrador" o el "Fideicomisario en Segundo Lugar") y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los inversionistas.

b. Cambio de fiduciario

El 24 de julio de 2025, la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles aprobó la sustitución y remoción de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario Sustituto").

El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común de los inversionistas sustituyeron a CIBanco S.A., institución de Banca Múltiple de sus funciones de Fiduciario del Fideicomiso CIB/2495, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable Número 6264 con el Fiduciario Sustituto.

El cambio no implicó una modificación en los fines, estructura, ni naturaleza del fideicomiso, limitándose exclusivamente a la sustitución del fiduciario y ajustes de consistencia operacional, incluyendo actualización de números de fideicomiso, domicilios, poderes y datos de contacto relacionados con el nuevo fiduciario. La sustitución fue ejecutada sin afectar los derechos de los tenedores, sin alterar las obligaciones del fideicomiso, y sin constituir una enajenación para efectos fiscales

c. Autorización CNBV

El 8 de diciembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), mediante el oficio No. 153/1873/2025, autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los Certificados Bursátiles bajo el número 3265-1.80-2025-044.

d. Objeto del fideicomiso

La Fideicomitente ha constituido el Fideicomiso con el fin principal de emitir certificados bursátiles en México, realizar Inversiones y Gastos de Inversión con los recursos derivados de la emisión de certificados y llevar a cabo proyectos de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (según términos definidos en el Contrato de Fideicomiso).

Para el desarrollo de su operación, el Fideicomiso ha celebrado un Contrato de Administración con el Administrador, a fin de que este último desempeñe ciertos servicios de asesoría de inversión y administración del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso es emisor de certificados bursátiles fiduciarios, bajo el esquema de certificados de capital de desarrollo ("CKD's") tipo "A" (no amortizables). Los certificados bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los inversionistas de los CKD's ("Tenedores") la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice Llamadas de Capital.

El 4 de mayo de 2017, 8,844,000 certificados bursátiles fueron emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, habiendo obtenido \$884,400,000 en su primera emisión ("Emisión Inicial"). En este evento, el Fideicomisario en Segundo Lugar y la Fideicomitente aportaron recursos provenientes de la colocación de los CKD's por \$710,000 y \$70,290,000, respectivamente, por lo que también participan como Tenedores.

Adicionalmente, los Tenedores aportan de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo, la cantidad máxima de \$3,537,600,000 (vía las "Llamadas de Capital") llegando a un monto máximo invertido de \$4,422,000,000 ("El Monto Máximo de la Emisión"). El Periodo de Inversión del Fideicomiso se inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el tercer año posterior a la fecha de la Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso. Los certificados emitidos por el Fideicomiso tienen un vencimiento de 10 años.

Los principales receptores de las Inversiones y Gastos de Inversión son en principio fideicomisos ("Vehículos de Inversión"), ya sea de nueva creación o preexistentes, constituidos por medio de contratos de fideicomiso con fiduciarias en México conforme a las leyes mexicanas. Los Vehículos de Inversión invierten en los proyectos y son los propietarios de los mismos. El Administrador podrá determinar, en caso de que lo considere conveniente, que la inversión en los vehículos y proyectos se realice a través de sociedades u otras entidades o contratos distintos de los fideicomisos, en cuyo caso, el Administrador somete a la aprobación del Comité Técnico los criterios de elegibilidad correspondientes de conformidad con los Documentos de la Emisión y la legislación aplicable.

El Fideicomiso vence en el décimo aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 4 de mayo de 2027). El plazo podrá extenderse hasta por dos periodos de un año cada uno, previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito aplicable en México.

El Fideicomiso tiene su domicilio fiscal localizado en Paseo de la Reforma 115, Piso 5, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido expresamente definidos tienen la definición asignada en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración del Fideicomiso.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 23 de julio de 2026, por el director ejecutivo de portafolio de inversiones del Fideicomiso.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF ("International Financial Reporting Standards" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones vigentes emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF ("CINIIF" o "IFRIC" por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre 2025.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 40 ("Propiedades de Inversión"), instrumentos financieros derivados y préstamos por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes efectivas después del 1 de enero de 2026 y que no han sido adoptadas de manera anticipada.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, y no han sido adoptadas de manera anticipada en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso. No se espera que estas normas o modificaciones a normas e interpretaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

- Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros – Modificaciones NIIF 9 y NIIF 17
- Mejoras anuales a las normas de contabilidad – Modificaciones NIIF 7, NIIF 9 y NIC 7

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

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La guía NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, ofrece una definición única de valor razonable y exige una revelación más amplia que resuma las mediciones de valor razonable. Esa norma ofrece una jerarquía de tres niveles que se basa en la información utilizada en el proceso de valuación. El nivel de la jerarquía de valor razonable dentro de la cual cae la medición de valor razonable se determina con base en la información de menor nivel que sea significativa para la medición de valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

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

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

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

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2026 no hubo transferencias entre categorías.

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera anual para las propiedades operativas. El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las Propiedades de Inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento, tasa de crecimiento de rendimiento de mercado, tasa de vacancia y pérdida por cobranza.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de Inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las Propiedades de Inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Los siguientes datos no observables son utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. Las tasas de descuento utilizadas al 30 de junio de 2026 y diciembre 2025 fueron de 8.6% (rangos entre 8.3% y 9.8%) en ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración, la tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 es del 3% para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas por cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 fue de 4.1% para la pérdida por 2% para ambos periodos.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que genera una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que genera una medición de valor razonable mayor (menor).

La (pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión se registran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales.

b. Préstamos por pagar

Las valuaciones de los préstamos por pagar para fines de información financiera son elaboradas por un tercero independiente. El valuador y el vicepresidente del área de valuaciones corporativo se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.
- Riesgo de crédito: se estima con base en el spread sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.
- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

Un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Los valores razonables de Nivel 2 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

c. Instrumentos financieros derivados (IFD)

El Fideicomiso registra opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual es determinado por un tercero independiente y utiliza los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasas proyectadas y otros factores de mercado tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento, así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil ("Over the counter" u "OTC" por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Las tablas que se muestran a continuación presentan un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Mediciones de valor razonable al 30 de junio de 2026					
Activos:	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Propiedades de inversión	\$1,653,589,830	\$2,401,076,800	\$-	\$-	\$2,401,076,800
IFD	11,552,588	7,533,048	-	7,533,048	-
Activos totales	\$1,665,142,418	\$2,408,609,848	\$-	\$7,533,048	\$2,401,076,800
Pasivos:					
Préstamo por pagar	\$1,918,756,501	\$1,739,936,177	\$-	\$1,739,936,177	\$-

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos totales	\$1,918,756,501	\$1,739,936,177	\$-	\$1,739,936,177	\$-
Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2025					
Activos:	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Propiedades de inversión	\$ 1,643,458,041	\$ 2,378,296,829	\$ -	\$ -	\$ 2,378,296,829
IFD	11,552,588	7,837,157	-	7,837,157	-
Activos totales	\$ 1,655,010,629	\$ 2,386,133,986	\$ -	\$ 7,837,157	\$ 2,378,296,829
Pasivos:					
Préstamo por pagar	\$ 1,919,011,294	\$ 1,789,404,208	\$ -	\$ 1,789,404,208	\$ -
Pasivos totales	\$ 1,919,011,294	\$ 1,789,404,208	\$ -	\$ 1,789,404,208	\$ -

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 30 de junio de 2026 y de doce meses terminados el 31 de diciembre del 2025:

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa**(Nivel 3)**

	Saldo inicial 01/01/26	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras	Disposiciones	Saldo Final 30/06/26	Utilidad (pérdida) no realizada del periodo en inversiones que aún se mantienen al 30/06/2026
Activo:							
Propiedades de Inversión	\$ 2,378,296,829	\$80,914,190	\$(68,266,008)	\$10,131,789	\$-	\$2,401,076,800	\$80,914,190
	\$2,378,296,829	\$80,914,190	\$(68,266,008)	\$10,131,789	\$-	\$2,401,076,800	\$80,914,190

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa**(Nivel 3)**

	Saldo inicial 01/01/25	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras	Disposiciones	Saldo Final 31/12/25	Utilidad (pérdida) no realizada del periodo en inversiones que aún se mantienen al 31/12/2025
Activo:							
Propiedades de Inversión	\$ 2,561,718,777	\$ 38,028,436	\$ (295,438,780)	\$ 73,988,396	\$ -	\$ 2,378,296,829	\$ 38,028,436
	\$ 2,561,718,777	\$ 38,028,436	\$ (295,438,780)	\$ 73,988,396	\$ -	\$ 2,378,296,829	\$ 38,028,436

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica

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

Con base en el honorario incurrido por la auditoría al 31 de diciembre de 2025, los honorarios por servicios de auditoría de estados financieros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, corresponden a \$1,998,637 (sin incluir el IVA).

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

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

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 23 de julio de 2026, por el Director ejecutivo de portafolio de inversiones del Fideicomiso.

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

No aplica

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

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con Alas Normas de Contabilidad NIIF ("International Financial Reporting Standards" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones vigentes emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF ("CINIIF" o "IFRIC" por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre 2025.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 40 ("Propiedades de Inversión"), instrumentos financieros derivados y préstamos por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros

[bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF ("International Financial Reporting Standards" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones vigentes emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF ("CINIIF" o "IFRIC" por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre 2025.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 40 ("Propiedades de Inversión"), instrumentos financieros derivados y préstamos por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

A continuación, se muestra una tabla con las principales características del préstamo por pagar al 30 de junio 2026 y 31 de diciembre 2025:

Entidad crediticia	30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025		Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Términos
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
SCOTIA.	\$1,918,756,501	\$1,739,936,177	\$ 1,919,011,293	\$ 1,789,404,208	3 meses SOFR + 1.85%	Mayo, 2027	I
	\$1,918,756,501	\$1,739,936,177	\$ 1,919,011,293	\$ 1,789,404,208			

[1] Al 30 de junio de 2026 y 31 de Diciembre 2025, la tasa 3 meses SOFR es 3.7337% y 3.6516%, respectivamente.

[2] I = Intereses.

[3] Scotiabank Inverlat, S.A, IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como agente administrativo.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, el préstamo por pagar a valor razonable es pagadero como se muestra a continuación:

	< 1 año		1-3 años		>3 años		Total
2026	\$	9,001,394	\$	1,730,934,783	\$	-	\$ 1,739,936,177

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2025	9,256,187	1,780,148,021	-	1,789,404,208
------	-----------	---------------	---	---------------

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

No aplica

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

Efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos en las siguientes instituciones bancarias:

Banco	Vencimiento	30 de junio de 2026	31 de Diciembre de 2025	Tipo de operación
Banco Mercantil del Norte, S.A.	Diario	\$62,876,374	\$147,290,386	Reporto
Total de equivalentes de efectivo		62,876,374	147,290,386	
Efectivo en bancos		233,679,151	267,670,895	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo		\$296,555,525	\$414,961,281	

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

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

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

A continuación, se muestra una tabla con las principales características del préstamo por pagar al 30 de junio 2026 y 31 de diciembre 2025:

Entidad crediticia	30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025		Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Términos
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
SCOTIA	\$1,918,756,501	\$1,739,936,177	\$ 1,919,011,294	\$ 1,789,404,208	3 meses SOFR + 1.85%	Mayo, 2027	I
	\$1,918,756,501	\$1,739,936,177	\$ 1,919,011,294	\$ 1,789,404,208			

[1] Al 30 de junio de 2026 y 31 de Diciembre 2025, la tasa 3 meses SOFR es 3.7337% y 3.6516%, respectivamente.

[2] I = Intereses.

[3] Scotiabank Inverlat, S.A, IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como agente administrativo.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, el préstamo por pagar a valor razonable es pagadero como se muestra a continuación:

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **2** Año: **2026**

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	< 1 año		1-3 años		>3 años		Total
2026	\$	9,001,394	\$	1,730,934,783	\$	-	\$ 1,739,936,177
2025		9,256,187		1,780,148,021		-	1,789,404,208

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

No aplica

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las operaciones del Fideicomiso. Al 30 de junio de 2026, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las operaciones del Fideicomiso. Al 30 de junio de 2026, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las operaciones del Fideicomiso. Al 30 de junio de 2026, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

No aplica

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

Las valuaciones de los préstamos por pagar para fines de información financiera son elaboradas por un tercero independiente. El valuador y el vicepresidente del área de valuaciones corporativo se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.

Riesgo de crédito: se estima con base en el spread sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.

Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

Un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Los valores razonables de Nivel 2 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de IFD de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 8.

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026, el Fideicomiso adquirió contratos de cobertura de tipo Caps de tasas de interés. Los Caps de tasa de interés establecen que en el caso que la tasa subyacente fuera mayor o menor que el precio de ejercicio, la contraparte paga o recibe del Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa, en forma trimestral.

Para los periodos terminados al 30 de junio de 2026 y 2025, la relación entre precio ejercido y la tasa variable resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$1,580,675 y \$2,455,198, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos.

La tenencia de IFD al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, se resume como se muestra a continuación:

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable al 30 de junio de 2026	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	99,080	3M SOFR ⁽¹⁾	3.50%	\$ 7,533,048	27 de mayo del 2025	21 de mayo del 2027
					\$ 7,533,048		

[1] 3 meses SOFR

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	99,080	3M SOFR ⁽¹⁾	3.50%	\$ 7,837,157	27 de mayo del 2025	21 de mayo del 2027
					\$ 7,837,157		

[1] 3 meses SOFR

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las distribuciones de cualquier tipo de inversión se realiza a los Tenedores conforme al siguiente orden de prelación:

- (a) Primero, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores en virtud de la Emisión Inicial o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital;
- (b) Segundo, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes al retorno preferente conforme establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (c) Tercero, 50% a los Tenedores y 50% al Administrador hasta que éste haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) equivalente a un 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador conforme al inciso (b) anterior y al presente inciso (c);
- (d) Cuarto, (i) 80% a los Tenedores y 20% al Administrador.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

La guía NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, ofrece una definición única de valor razonable y exige una revelación más amplia que resuma las mediciones de valor razonable. Esa norma ofrece una jerarquía de tres niveles que se basa en la información utilizada en el proceso de valuación. El nivel de la jerarquía de valor razonable dentro de la cual cae la medición de valor razonable se determina con base en la información de menor nivel que sea significativa para la medición de valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

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

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

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

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2026 no hubo transferencias entre categorías.

a. Propiedades de Inversión

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera anual para las propiedades operativas. El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las Propiedades de Inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento, tasa de crecimiento de rendimiento de mercado, tasa de vacancia y pérdida por cobranza.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de Inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las Propiedades de Inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Los siguientes datos no observables son utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. Las tasas de descuento utilizadas al 30 de junio de 2026 y diciembre 2025 fueron de 8.6% (rangos entre 8.3% y 9.8%) para ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración, la tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 es del 3% para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas por cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 fue de 4.1% para la pérdida por cobranza de 2% para ambos periodos.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que genera una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que genera una medición de valor razonable mayor (menor).

La (pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión se registran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales.

a. Préstamos por pagar

Las valuaciones de los préstamos por pagar para fines de información financiera son elaboradas por un tercero independiente. El valuador y el vicepresidente del área de valuaciones corporativo se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.
- Riesgo de crédito: se estima con base en el spread sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

Un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Los valores razonables de Nivel 2 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

b. Instrumentos financieros derivados (IFD)

El Fideicomiso registra opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual es determinado por un tercero independiente y utiliza los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasas proyectadas y otros factores de mercado tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento, así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil ("Over the counter" u "OTC" por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Las tablas que se muestran a continuación presentan un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Mediciones de valor razonable al 30 de junio de 2026

<u>Activos:</u>	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Propiedades de inversión	\$1,653,589,830	\$2,401,076,800	\$-	\$-	\$2,401,076,800
IFD	11,552,588	7,533,048	-	7,533,048	-
Activos totales	\$1,665,142,418	\$2,408,609,848	\$-	\$7,533,048	\$2,401,076,800

Pasivos:

Préstamo por pagar	\$1,918,756,501	\$1,739,936,177	\$-	\$1,739,936,177	\$-
Pasivos totales	\$1,918,756,501	\$1,739,936,177	\$-	\$1,739,936,177	\$-

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2025

<u>Activos:</u>	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Propiedades de inversión	\$ 1,643,458,041	\$ 2,378,296,829	\$ -	\$ -	\$ 2,378,296,829
IFD	11,552,588	7,837,157	-	7,837,157	-
Activos totales	\$ 1,655,010,629	\$ 2,386,133,986	\$ -	\$ 7,837,157	\$ 2,378,296,829

Pasivos:

Préstamo por pagar	\$ 1,919,011,293	\$ 1,789,404,208	\$ -	\$ 1,789,404,208	\$ -
Pasivos totales	\$ 1,919,011,293	\$ 1,789,404,208	\$ -	\$ 1,789,404,208	\$ -

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 30 de junio de 2026 y de doce meses terminados el 31 de diciembre del 2025:

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa							
(Nivel 3)							
	Saldo inicial 01/01/26	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras	Disposiciones	Saldo Final 30/06/26	Utilidad (pérdida) no realizada del periodo en inversiones que aún se mantienen al 30/06/2026
Activo:							
Propiedades de Inversión	\$ 2,378,296,829	\$80,914,190	\$(68,266,008)	\$10,131,789	\$-	\$2,401,076,800	\$80,914,190
	\$2,378,296,829	\$80,914,190	\$(68,266,008)	\$10,131,789	\$-	\$2,401,076,800	\$80,914,190

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa							
(Nivel 3)							
	Saldo inicial 01/01/25	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras	Disposiciones	Saldo Final 31/12/25	Utilidad (pérdida) no realizada del periodo en inversiones que aún se mantienen al 31/12/2025
Activo:							
Propiedades de Inversión	\$ 2,561,718,777	\$ 38,028,436	\$ (295,438,780)	\$ 73,988,396	\$ -	\$ 2,378,296,829	\$ 38,028,436
	\$ 2,561,718,777	\$ 38,028,436	\$ (295,438,780)	\$ 73,988,396	\$ -	\$ 2,378,296,829	\$ 38,028,436

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

El Fideicomiso registra opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual es determinado por un tercero independiente y utiliza los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasas proyectadas y otros factores de mercado tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento, así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil (“Over the counter” u “OTC” por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de IFD de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 8.

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026, el Fideicomiso adquirió contratos de cobertura de tipo Caps de tasas de interés. Los Caps de tasa de interés establecen que en el caso que la tasa subyacente fuera mayor o menor que el precio de ejercicio, la contraparte paga o recibe del Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa, en forma trimestral.

Para los periodos terminados al 30 de junio de 2026 y 2025, la relación entre precio ejercido y la tasa variable resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$1,580,675 y \$2,455,198, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos.

La tenencia de IFD al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, se resume como se muestra a continuación:

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable al 30 de junio de 2026	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	99,080	3M SOFR ^[1]	3.50%	\$ 7,533,048	27 de mayo del 2025	21 de mayo del 2027
					\$ 7,533,048		

[1] 3 meses SOFR

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	99,080	3M SOFR ^[1]	3.50%	\$ 7,837,157	27 de mayo del 2025	21 de mayo del 2027
					\$ 7,837,157		

[1] 3 meses SOFR

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

a. Antecedentes

Fideicomiso Prumex IV CIB/2495 (el "Fideicomiso") es un Contrato de Fideicomiso irrevocable de fecha 25 de abril de 2017, celebrado por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. (la "Fideicomitente"), PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R. L. de C. V. (el "Administrador" o el "Fideicomisario en Segundo Lugar") y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los inversionistas.

b. Cambio de fiduciario

El 24 de julio de 2025, la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles aprobó la sustitución y remoción de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato del Fideicomiso y la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario Sustituto").

El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común de los inversionistas sustituyeron a CIBanco S.A., institución de Banca Múltiple de sus funciones de Fiduciario del Fideicomiso CIB/2495, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable Número 6264 con el Fiduciario Sustituto.

El cambio no implicó una modificación en los fines, estructura, ni naturaleza del fideicomiso, limitándose exclusivamente a la sustitución del fiduciario y ajustes de consistencia operacional, incluyendo actualización de números de fideicomiso, domicilios, poderes y datos de contacto relacionados con el nuevo fiduciario. La sustitución fue ejecutada sin afectar los derechos de los tenedores, sin alterar las obligaciones del fideicomiso, y sin constituir una enajenación para efectos fiscales.

c. Autorización CNBV

El 8 de diciembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), mediante el oficio No. 153/1873/2025, autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los Certificados Bursátiles bajo el número 3265-1.80-2025-044.

d. Objeto del fideicomiso

La Fideicomitente ha constituido el Fideicomiso con el fin principal de emitir certificados bursátiles en México, realizar Inversiones y Gastos de Inversión con los recursos derivados de la emisión de certificados y llevar a cabo proyectos de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (según términos definidos en el Contrato de Fideicomiso).

Para el desarrollo de su operación, el Fideicomiso ha celebrado un Contrato de Administración con el Administrador, a fin de que este último desempeñe ciertos servicios de asesoría de inversión y administración del Patrimonio del Fideicomiso.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Fideicomiso es emisor de certificados bursátiles fiduciarios, bajo el esquema de certificados de capital de desarrollo ("CKD's") tipo "A" (no amortizables). Los certificados bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los inversionistas de los CKD's ("Tenedores") la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice Llamadas de Capital.

El 4 de mayo de 2017, 8,844,000 certificados bursátiles fueron emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, habiendo obtenido \$884,400,000 en su primera emisión ("Emisión Inicial"). En este evento, el Fideicomisario en Segundo Lugar y la Fideicomitente aportaron recursos provenientes de la colocación de los CKD's por \$710,000 y \$70,290,000, respectivamente, por lo que también participan como Tenedores.

Adicionalmente, los Tenedores aportan de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo, la cantidad máxima de \$3,537,600,000 (vía las "Llamadas de Capital") llegando a un monto máximo invertido de \$4,422,000,000 ("El Monto Máximo de la Emisión"). El Periodo de Inversión del Fideicomiso se inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el tercer año posterior a la fecha de la Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso. Los certificados emitidos por el Fideicomiso tienen un vencimiento de 10 años.

Los principales receptores de las Inversiones y Gastos de Inversión son en principio fideicomisos ("Vehículos de Inversión"), ya sea de nueva creación o preexistentes, constituidos por medio de contratos de fideicomiso con fiduciarias en México conforme a las leyes mexicanas. Los Vehículos de Inversión invierten en los proyectos y son los propietarios de los mismos. El Administrador podrá determinar, en caso de que lo considere conveniente, que la inversión en los vehículos y proyectos se realice a través de sociedades u otras entidades o contratos distintos de los fideicomisos, en cuyo caso, el Administrador somete a la aprobación del Comité Técnico los criterios de elegibilidad correspondientes de conformidad con los Documentos de la Emisión y la legislación aplicable.

El Fideicomiso vence en el décimo aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 4 de mayo de 2027). El plazo podrá extenderse hasta por dos periodos de un año cada uno, previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito aplicable en México.

El Fideicomiso tiene su domicilio fiscal localizado en Paseo de la Reforma 115, Piso 5, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido expresamente definidos tienen la definición asignada en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración del Fideicomiso.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 23 de julio de 2026, por el director ejecutivo de portafolio de inversiones del Fideicomiso.

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

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 40 ("Propiedades de Inversión"), instrumentos financieros derivados y préstamos por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

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

No aplica

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

No aplica

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

Al 30 de junio 2026 y 31 de diciembre 2025 el Fideicomiso tiene el 36% de participación en el contrato de negocio conjunto firmado con American Industries en ambos periodos.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por el periodo de seis meses al 30 de junio de 2026 y doce meses al 31 de diciembre 2025:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	\$232,728,094	\$346,048,748
Distribuciones	(28,815,310)	(79,234,426)
Participación en resultados de las inversiones	10,013,859	(9,212,262)
Cambios participación	(142,992)	8,415,448
Conversión de divisas	(19,718)	(33,289,414)
Al final del periodo	\$213,763,933	\$232,728,094

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

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **2** Año: **2026**

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

El activo neto del Fideicomiso está integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital (Contribuciones), Distribuciones y el resultado integral del ejercicio. Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 el activo neto del Fideicomiso (participación controladora) asciende a \$1,079,601,303 y \$1,159,265,690, respectivamente.

El activo neto del Fideicomiso se integra como sigue:

Descripción	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Aportación Inicial	\$100	\$100
Certificados bursátiles fiduciarios conocidos como "Certificados de Capital de Desarrollo A" o CKD's que emitió el Fiduciario	4,242,156,928	4,242,156,928
Total Contribuciones	4,242,157,028	4,242,157,028
Resultados integrales acumulados	937,072,445	940,404,174
Resultados integrales del ejercicio	55,806,888	(3,331,729)
Distribuciones de capital	(3,956,900,000)	(3,846,900,000)
Distribuciones de impuestos	(61,007,534)	(59,596,216)
Efecto de conversión de moneda	(137,527,524)	(113,467,567)
Total Participación Controladora	1,079,601,303	1,159,265,690
Participación no Controladora	125,086,317	115,826,823
Total activos netos	\$1,204,687,620	\$1,275,092,513
* Cantidad de Certificados emitidos	1,521,485,188	1,521,485,188

* Los CKD's emitidos en la oferta pública restringida (Emisión Inicial) y en las emisiones subsecuentes en forma de Llamadas de Capital no tienen expresión de valor nominal y tienen precios de colocación variables de acuerdo con las emisiones efectuadas.

El 18 de febrero de 2026, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$110,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$101,169,149 a los Tenedores, \$8,742,553 a la Fideicomitente y \$88,298 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **2** Año: **2026**

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 24 de marzo de 2026, 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 2025, por la cantidad de \$1,419,953 (\$1,411,318 correspondientes a la participación controladora y \$8,635 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2025.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre del 2025, los Tenedores tienen llamadas de capital por aportar que ascienden a \$179,842,972.

Los certificados no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni intereses. No obstante, lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Las distribuciones de cualquier tipo de inversión se realizan a los Tenedores conforme al siguiente orden de prelación:

- (a)Primero, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores en virtud de la Emisión Inicial o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital;
- (b)Segundo, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes al retorno preferente conforme establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (c)Tercero, 50% a los Tenedores y 50% al Administrador hasta que éste haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) equivalente a un 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador conforme al inciso (b) anterior y al presente inciso (c);
- (d)Cuarto, (i) 80% a los Tenedores y 20% al Administrador

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

De acuerdo con el contrato, el Fideicomiso absorberá los gastos de sus actividades y operaciones. En medida que los gastos operativos son incurridos o pagados por el Administrador, o sus afiliadas, los gastos serán reembolsados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso paga mensualmente al Administrador una Comisión de Administración equivalente a:

a. Durante el Periodo de Inversión

(i) Una cantidad equivalente al 1.75% anual, calculada sobre los montos transferidos de la Cuenta General, según se define en el Contrato de Fideicomiso, para realizar Inversiones y pagar Gastos de Inversión ("Monto Efectivamente Invertido") más los impuestos correspondientes; más

(ii) Una cantidad equivalente al 1.50% anual sobre la cantidad que resulte restar (a) al Monto Máximo de Emisión menos los Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento, según se define en el Contrato de Fideicomiso, (b) el Monto Efectivamente Invertido a la fecha del cálculo.

b. Después del Periodo de Inversión

Una cantidad equivalente al 1.75% anual, sobre el Monto Efectivamente Invertido menos la suma de todas las inversiones vendidas o declaradas como pérdida total por el valuador inmobiliario a la fecha del cálculo.

El monto incurrido por concepto de Comisión de Administración por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2026 y 2025 ascendió a \$14,141,337 en ambos periodos.

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

No aplica

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

No aplica

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

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

No aplica

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

No aplica

Activos netos [bloque de texto]

El activo neto del Fideicomiso está integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital (Contribuciones), Distribuciones y el resultado integral del ejercicio. Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 el activo neto del Fideicomiso (participación controladora) asciende a \$1,079,601,303 y \$1,159,265,690, respectivamente.

El activo neto del Fideicomiso se integra como sigue:

Descripción	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Aportación Inicial	\$100	\$100
Certificados bursátiles fiduciarios conocidos como "Certificados de Capital de Desarrollo A" o CKD's que emitió el Fiduciario	4,242,156,928	4,242,156,928
Total Contribuciones	4,242,157,028	4,242,157,028

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultados integrales acumulados	937,072,445	940,404,174
Resultados integrales del ejercicio	55,806,888	(3,331,729)
Distribuciones de capital	(3,956,900,000)	(3,846,900,000)
Distribuciones de impuestos	(61,007,534)	(59,596,216)
Efecto de conversión de moneda	(137,527,524)	(113,467,567)
Total Participación Controladora	1,079,601,303	1,159,265,690
Participación no Controladora	125,086,317	115,826,823
Total activos netos	\$1,204,687,620	\$1,275,092,513
 * Cantidad de Certificados emitidos	 1,521,485,188	 1,521,485,188

* Los CKD's emitidos en la oferta pública restringida (Emisión Inicial) y en las emisiones subsecuentes en forma de Llamadas de Capital no tienen expresión de valor nominal y tienen precios de colocación variables de acuerdo con las emisiones efectuadas.

El 18 de febrero de 2026, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$110,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$101,169,149 a los Tenedores, \$8,742,553 a la Fideicomitente y \$88,298 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 24 de marzo de 2026, 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 2025, por la cantidad de \$1,419,953 (\$1,411,318 correspondientes a la participación controladora y \$8,635 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2025.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre del 2025, los Tenedores tienen llamadas de capital por aportar que ascienden a \$179,842,972.

Los certificados no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni intereses. No obstante, lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Las distribuciones de cualquier tipo de inversión se realiza a los Tenedores conforme al siguiente orden de prelación:

- (a) Primero, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores en virtud de la Emisión Inicial o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital;
- (b) Segundo, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes al retorno preferente conforme establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (c) Tercero, 50% a los Tenedores y 50% al Administrador hasta que éste haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) equivalente a un 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador conforme al inciso (b) anterior y al presente inciso (c);
- (d) Cuarto, (i) 80% a los Tenedores y 20% al Administrador

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica

Inversiones en acciones [bloque de texto]

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Las valuaciones de los préstamos por pagar para fines de información financiera son elaboradas por un tercero independiente. El valuador y el vicepresidente del área de valuaciones corporativo se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.
- Riesgo de crédito: se estima con base en el spread sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.
- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Los valores razonables de Nivel 2 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

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

No aplica

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

No aplica

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

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera anual para las propiedades operativas. El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las Propiedades de Inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento, tasa de crecimiento de rendimiento de mercado, tasa de vacancia y pérdida por cobranza.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de Inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las Propiedades de Inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Los siguientes datos no observables son utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. Las tasas de descuento utilizadas al 30 de junio de 2026 y diciembre 2025 fueron de 8.6% (rangos entre 8.3% y 9.8%) para ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración, la tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 es del 3% para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas por cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 fue de 4.1% para la pérdida por cobranza para ambos periodos.
- Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que genera una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que genera una medición de valor razonable mayor (menor).

La (pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión se registran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales.

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

No aplica

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

No aplica

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

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

El Fideicomiso registra opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual es determinado por un tercero independiente y utiliza los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasas proyectadas y otros factores de mercado tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento, así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil ("Over the counter" u "OTC" por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

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

El Fideicomiso registra opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual es determinado por un tercero independiente y utiliza los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasas proyectadas y otros factores de mercado tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento, así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil ("Over the counter" u "OTC" por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

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

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

Las distribuciones de cualquier tipo de inversión se realizan a los Tenedores conforme al siguiente orden de prelación:

- (a)Primero, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores en virtud de la Emisión Inicial o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital;
- (b)Segundo, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes al retorno preferente conforme establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (c)Tercero, 50% a los Tenedores y 50% al Administrador hasta que éste haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) equivalente a un 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador conforme al inciso (b) anterior y al presente inciso (c);
- (d)Cuarto, (i) 80% a los Tenedores y 20% al Administrador

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

No aplica

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

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

Ver criterios aplicables en lista de notas.

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de IFD de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 8. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026, el Fideicomiso adquirió contratos de cobertura de tipo Caps de tasas de interés. Los Caps de tasa de interés establecen que en el caso que la tasa subyacente fuera mayor o menor que el precio de ejercicio, la contraparte paga o recibe del Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa, en forma trimestral.

Para los periodos terminados al 30 de junio de 2026 y 2025, la relación entre precio ejercido y la tasa variable resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$1,580,675 y \$2,455,198, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos.

La tenencia de IFD al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, se resume como se muestra a continuación:

Derivado	Banco	Importe notional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable al 30 de junio de 2026	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
----------	-------	---------------------------------	-----------------------------	------------------------	---	---	----------------------

Clave de Cotización:PLA2CK

Trimestre: 2Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Opción de tasa variable	Scotiabank	99,080	3M SOFR ⁽¹⁾	3.50%	\$7,533,048	27 de mayo del 2025	21 de mayo del 2027
					\$7,533,048		

[1] 3 meses SOFR

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	99,080	3M SOFR ⁽¹⁾	3.50%	\$7,837,157	27 de mayo del 2025	21 de mayo del 2027
					\$7,837,157		

[1] 3 meses SOFR

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

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de IFD de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 8.

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026, el Fideicomiso adquirió contratos de cobertura de tipo Caps de tasas de interés. Los Caps de tasa de interés establecen que en el caso que la tasa subyacente fuera mayor o menor que el precio de ejercicio, la contraparte paga o recibe del Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa, en forma trimestral.

Para los periodos terminados al 30 de junio de 2026 y 2025, la relación entre precio ejercido y la tasa variable resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$1,580,675 y \$2,455,198, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos.

La tenencia de IFD al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, se resume como se muestra a continuación:

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable al 30 de junio de 2026	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	99,080	3M SOFR ⁽¹⁾	3.50%	\$7,533,048	27 de mayo del 2025	21 de mayo del 2027
					\$7,533,048		

[1] 3 meses SOFR

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
----------	-------	------------------------------	--------------------------	---------------------	--	--------------------------------------	----------------------

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Opción de tasa variable	Scotiabank	99,080	3M SOFR ⁽¹⁾	3.50%	\$	7,837,157	27 de mayo del 2025	21 de mayo del 2027
[1] 3 meses SOFR					\$	7,837,157		

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

El activo neto del Fideicomiso estará integrado principalmente por la aportación inicial, el monto de la emisión inicial, las llamadas de capital derivadas de los montos adicionales de la emisión o los montos adicionales requeridos, los derechos derivados de los vehículos de inversión, las inversiones, gastos de inversión y las inversiones temporales, así como sus rendimientos, entre otros bienes, derechos, la participación no controladora y los resultados del periodo.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera anual para las propiedades operativas. El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las Propiedades de Inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento, tasa de crecimiento de rendimiento de mercado, tasa de vacancia y pérdida por cobranza.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de Inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las Propiedades de Inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Los siguientes datos no observables son utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. Las tasas de descuento utilizadas al 30 de junio de 2026 y diciembre 2025 fueron de 8.6% (rangos entre 8.3% y 9.8%) para ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración, la tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 es del 3% para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas por cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 fue de 4.1% para la pérdida por cobranza de 2% para ambos periodos.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que genera una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que genera una medición de valor razonable mayor (menor).

La (pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión se registran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales.

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

No aplica

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **2** Año: **2026**

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El activo neto del Fideicomiso está integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital (Contribuciones), Distribuciones y el resultado integral del ejercicio. Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 el activo neto del Fideicomiso (participación controladora) asciende a \$1,079,601,303 y \$1,159,265,690, respectivamente.

El activo neto del Fideicomiso se integra como sigue:

Descripción	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Aportación Inicial	\$100	\$100
Certificados bursátiles fiduciarios conocidos como "Certificados de Capital de Desarrollo A" o CKD's que emitió el Fiduciario	4,242,156,928	4,242,156,928
Total Contribuciones	4,242,157,028	4,242,157,028
Resultados integrales acumulados	937,072,445	940,404,174
Resultados integrales del ejercicio	55,806,888	(3,331,729)
Distribuciones de capital	(3,956,900,000)	(3,846,900,000)
Distribuciones de impuestos	(61,007,534)	(59,596,216)
Efecto de conversión de moneda	(137,527,524)	(113,467,567)
Total Participación Controladora	1,079,601,303	1,159,265,690
Participación no Controladora	125,086,317	115,826,823
Total activos netos	\$1,204,687,620	\$1,275,092,513
* Cantidad de Certificados emitidos	1,521,485,188	1,521,485,188

* Los CKD's emitidos en la oferta pública restringida (Emisión Inicial) y en las emisiones subsecuentes en forma de Llamadas de Capital no tienen expresión de valor nominal y tienen precios de colocación variables de acuerdo con las emisiones efectuadas.

El 18 de febrero de 2026, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$110,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$101,169,149 a los Tenedores, \$8,742,553 a la Fideicomitente y \$88,298 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 24 de marzo de 2026, 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 2025, por la cantidad de \$1,419,953 (\$1,411,318 correspondientes a la participación controladora y \$8,635 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2025.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre del 2025, los Tenedores tienen llamadas de capital por aportar que ascienden a \$179,842,972.

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **2** Año: **2026**

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los certificados no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni intereses. No obstante, lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Las distribuciones de cualquier tipo de inversión se realizan a los Tenedores conforme al siguiente orden de prelación:

- (a)Primero, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores en virtud de la Emisión Inicial o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital;
- (b)Segundo, 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) sean equivalentes al retorno preferente conforme establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (c)Tercero, 50% a los Tenedores y 50% al Administrador hasta que éste haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos) equivalente a un 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador conforme al inciso (b) anterior y al presente inciso (c);
- (d)Cuarto, (i) 80% a los Tenedores y 20% al Administrador

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

De acuerdo con el contrato, el Fideicomiso absorberá los gastos de sus actividades y operaciones. En medida que los gastos operativos son incurridos o pagados por el Administrador, o sus afiliadas, los gastos serán reembolsados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso paga mensualmente al Administrador una Comisión de Administración equivalente a:

a. Durante el Periodo de Inversión

(i) Una cantidad equivalente al 1.75% anual, calculada sobre los montos transferidos de la Cuenta General, según se define en el Contrato de Fideicomiso, para realizar Inversiones y pagar Gastos de Inversión ("Monto Efectivamente Invertido") más los impuestos correspondientes; más

(ii) Una cantidad equivalente al 1.50% anual sobre la cantidad que resulte restar (a) al Monto Máximo de Emisión menos los Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento, según se define en el Contrato de Fideicomiso, (b) el Monto Efectivamente Invertido a la fecha del cálculo.

b. Después del Periodo de Inversión

Una cantidad equivalente al 1.75% anual, sobre el Monto Efectivamente Invertido menos la suma de todas las inversiones vendidas o declaradas como pérdida total por el valuador inmobiliario a la fecha del cálculo.

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El monto incurrido por concepto de Comisión de Administración por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2026 y 2025 ascendió a \$14,141,337 en ambos periodos.

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

No aplica

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica

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

Las notas correspondientes se encuentran en los reportes [800500] Lista de Notas y [800600] Lista de Políticas Contables.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Las notas correspondientes se encuentran en los reportes [800500] Lista de Notas y [800600] Lista de Políticas Contables.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Clave de Cotización:	PLA2CK	Trimestre:	2	Año:	2026
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Las notas correspondientes se encuentran en los reportes [800500] Lista de Notas y [800600] Lista de Políticas Contables.

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

Las notas correspondientes se encuentran en los reportes [800500] Lista de Notas y [800600] Lista de Políticas Contables.

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

Las notas correspondientes se encuentran en los reportes [800500] Lista de Notas y [800600] Lista de Políticas Contables.

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

No aplica

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

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

Clave de Cotización:PLA2CK

Trimestre: 2Año: 2026

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[815101] Anexo AA

Trimestre Actual	
2026-04-01 - 2026-06-30	
Nivel de endeudamiento o apalancamiento [Sinopsis]	
Endeudamiento [Sinopsis]	
Resumen del plan correctivo	
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	
Total de financiamientos	
Total de deuda bursátil	
Total de intereses devengados no pagados	
Activos	3,042,926,000
Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes	
Apalancamiento [Sinopsis]	
Nivel de apalancamiento	
Nivel de apalancamiento	
Activos	3,042,926,000
Títulos de capital	
Índice de cobertura de servicio de la deuda [Sinopsis]	
Índice de cobertura de servicio de la deuda	
Activos líquidos	
Utilidad operativa estimada	
Líneas de crédito revolventes	
Amortización de capital de cartera de crédito	
Distribuciones	
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	
Comentarios Anexo AA	