

## Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración .....	2
[110000]	Información general sobre estados financieros .....	38
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	41
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	43
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	44
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	45
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual.....	47
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior .....	48
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	49
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	52
[800500]	Notas - Lista de notas.....	53
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	113
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	142

## [105000] Comentarios de la Administración

### Comentarios de la administración [bloque de texto]



PGIM

Actinver

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

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

REPRESENTANTE COMÚN

PLA2CK 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 OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Fideicomiso Irrevocable F/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 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 31 de diciembre de 2025, 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 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 30 de octubre de 2025, se ejecuta la décima segunda Distribución a los Tenedores por \$100 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 F/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.

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

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

	4T25
Banco Mercantil del Norte, S.A.	147,290,386
Efectivo en bancos	267,670,895
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>414,961,281</b>

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 31 de diciembre de 2025:

### Retornos sobre capital

Retorno sobre capital de inversionistas (ROE)	1.2%	La utilidad del periodo generó un retorno del 1.2% sobre los activos netos.
Retorno sobre activos (ROA)	0.5%	La utilidad del periodo generó un retorno del 0.5% sobre los activos.

### Razones de apalancamiento

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

### Razones de liquidez

Prueba de liquidez	5.4	Los activos circulantes sirven para cubrir 5.4 veces las obligaciones a corto plazo.
Ratio de efectivo y pasivos circulantes	4.7	Los fondos en efectivo cubren 4.7 veces las obligaciones a corto plazo.

### Métricas operativas (Plataforma Industrial)

Ingresos operativos netos (ION)	\$129.2 millones de Pesos
Margen ION	89.3%

Fondos de la operación (FFO) \$(34.5) millones de Pesos

Margen FFO (23.9)%

Fondos ajustados de la operación (AFFO) \$(37.9) millones de Pesos

Margen AFFO (26.2)%

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

Se han tenido en cuenta los activos netos, incluidas las participaciones no controladoras.

## Estructura de la operación [bloque de texto]

Favor de consultar la sección *Patrimonio del Fideicomiso*.

## Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

### Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, 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 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

	<b>4T25</b>
Aportación Inicial	100
Certificados Bursátiles fiduciarios	4,242,156,928
Resultados integrales acumulados	940,404,174
Resultado integral del ejercicio	(3,331,729)
Distribuciones de capital	(3,846,900,000)
Distribución de impuestos	(59,596,216)
Efecto por conversión de moneda	(113,467,567)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>1,159,265,690</b>

PGIM Real Estate – Fund Accounting.

### Papel gubernamental

Durante el cuarto trimestre de 2025, el flujo de efectivo disponible en Pesos del Fondo fue invertido en reporto de papel gubernamental, el cual ha generado intereses brutos por \$7.7 millones de Pesos a una tasa bruta variable promedio de 7.10% con capitalización y vencimiento diario para las Inversiones Temporales en pesos y una tasa promedio de 2.01% referenciado a tasa SOFR para las Inversiones Temporales en dólares. El monto promedio de capital invertido para este trimestre fue de \$80.6 millones de Pesos y \$712.9 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 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Capital contribuido	4T25
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
<b>Total</b>	<b>4,242,157,028</b>

Incluye Certificados Bursátiles.

### Variación en saldo y número de activos

**Número y saldo de las Inversiones según su clasificación:** al 31 de diciembre del 2025, el Fideicomiso tiene 11 propiedades industriales, las cuales se localizan en los estados de Guanajuato, Chihuahua, Estado de México y Nuevo León.

**Adquisiciones, desarrollos y desinversiones:** durante el cuarto trimestre de 2025, la expansión en el proyecto de Campus Cuautitlán fue finalizada, 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 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

Activos inmobiliarios	4T25	3T25
Propiedades de Inversión	2,378,296,829	2,408,401,955
Inversiones a través del método de participación	232,728,094	223,655,315
<b>Total activos inmobiliarios</b>	<b>2,611,024,923</b>	<b>2,632,057,270</b>

PGIM Real Estate – Fund Accounting.

La variación a la baja en el total de las Propiedades de Inversión se debe principalmente al efecto de conversión y valuación. En relación a las Inversiones a través del método de participación, el valor en libros incrementó aproximadamente \$9.07 millones de Pesos en comparación al tercer trimestre de 2025, esto se debe principalmente al efecto de conversión y valuación de las Propiedades de Inversión. Al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de septiembre de 2025 el tipo de cambio fue de 17.9667 y de 18.3825, respectivamente.

### Activos inmobiliarios

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

### Resumen de las Propiedades del Fondo

Al 31 de diciembre de 2025:

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

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management.

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

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

### Resumen diversificación de propiedades

Al 31 de diciembre de 2025:

Mercado	Número Propiedades	Costo de los activos	Valor de los activos
Guanajuato	1	11%	9%
Chihuahua	7	34%	32%
Estado de México	1	42%	46%
Nuevo León	2	13%	13%
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

### Presencia nacional del portafolio

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



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

### Resumen de Proyectos

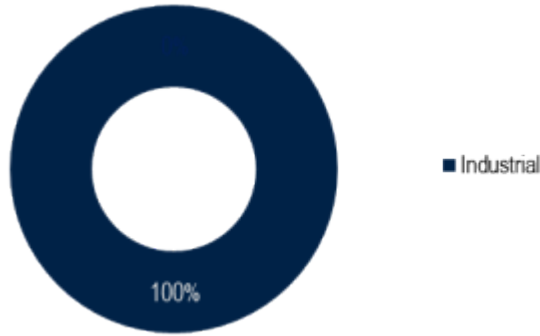
Inversiones	Tipo de propiedad	Tipo de Inversión	Mercado	% de participación del Fondo
Android BTS	Industrial	Adquisición	Guanajuato	98%
Independencia	Industrial	Desarrollo	Juárez	98%
Campus Cuautitlán	Industrial	Desarrollo	Estado de México	98%
Nevada	Industrial	Adquisición y desarrollo	Varias ubicaciones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

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management. 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

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



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

### Diversificación del portafolio por monto invertido

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



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

### Diversificación del portafolio por estatus

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



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

### **Diversificación del portafolio por estrategia de Inversión**

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

### **Cargas y limitaciones**

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

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 31 de diciembre de 2025 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 /1521 Bursátiles**

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

	<b>4T25</b>
Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial	8,844,000
Monto de la Emisión Inicial	\$844,400,000
Monto Máximo de la Emisión	\$4,422,000,000
Número de Certificados Bursátiles al cierre del periodo	1,521,485,188
Monto de capital contribuido al cierre del periodo	\$4,242,157,028
Monto de capital distribuido al cierre del periodo	\$3,906,496,216
Precio de la Emisión Inicial	\$100.00 por Certificado Bursátil

Incluye los \$100.00 de la Aportación Inicial. <sup>2</sup>Incluye 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 31 de diciembre de 2025, siendo la información incluida la más actualizada de acuerdo con los Convenios Modificatorios celebrados hasta la publicación de este reporte.

## Contrato de Fideicomiso

**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.
- 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 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.
- 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.
- 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.

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.
- 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 pudiere hacer que dicho miembro sea considerado como administrador del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, como resultado del cumplimiento de alguna de sus deberes o por cualquier otro motivo.

Cada miembro del Comité de Inversión deberá mantener 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 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.

## **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.

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

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

Para mayor información, favor de referirse a la sección Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, 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 F/6264 y los Documentos de la Emisión, el Comité Técnico de PruMex IV, mediante la sesión celebrada el 13 de julio de 2017, designó a 414 Capital, Inc. como Valuador Independiente del Fideicomiso. En virtud de lo anterior, 414 Capital, Inc. realizó la valuación correspondiente al cuarto trimestre de 2025 para cumplir con los requisitos y características de la operación.

### Resumen de Valuación

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

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

### Balance General

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

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

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

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

## Conclusiones

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

## Valor justo por certificado

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

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

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

## Información adicional Valuador Independiente

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

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

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

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

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



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Febrero 2026

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

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

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

Antecedentes de la valuación

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

Conclusión de valor<sup>1,4</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 0.761930
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 0.761930

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

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

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

## Resumen de Valuación

### Cifras en MXN

#### Conclusión

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

#### Resumen de valuación

Propiedades de inversión e inversiones a través del método de participación	Total
Valor en libros	2,611,024,923.00
Valor ajustado	2,611,024,923.00

Activos netos atribuibles a la participación controladora <sup>1</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	0.761930	1,521,485,188	1,159,265,690.00
Valor ajustado	0.761930	1,521,485,188	1,159,265,690.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> **MXN 0.761930**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> **MXN 0.761930**

#### Balance general<sup>4,5</sup>

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

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

<b>Total activos</b>	<b>3,163,679,255.00</b>	<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>3,163,679,255.00</b>
----------------------	-------------------------	----------------------------------	-------------------------

#### Sensibilización de valuación<sup>4</sup>

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

#### Valuaciones históricas

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

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

<sup>3</sup> Se adhiera a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

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

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

<sup>6</sup> 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 <sup>1</sup>	Descripción	Monto <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>3T 2018</b>			
Propiedad 1	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos y enfoque de mercado
<b>3T 2019</b>			
Propiedad 2	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de ingresos
<b>4T 2019</b>			
Propiedad 3	Inmueble industrial	No divulgado	Enfoque de costos y enfoque de ingresos
<b>4T 2020</b>			
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

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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 internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 <sup>3</sup>	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables</li> <li>■ La valuación se basa en precios de mercado observables</li> <li>■ 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</li> </ul>
Enfoque de ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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)</li> <li>■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio</li> </ul>
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 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</li> </ul>

- 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 IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

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

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> 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 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> 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

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

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

## Perfil de la Firma

### Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

#### Confirmación de Experiencia

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

#### Confirmación de Independencia

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

## Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

## Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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

## Comisiones, costos y gastos del administrador 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 Hábiles del mes calendario correspondiente, y cualquier pago por un período más corto se ajustará en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período mensual que corresponda. La Comisión de Administración anual se calculará de la siguiente forma:

### Durante el Periodo de Inversión

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

### Después del Periodo de Inversión

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

La siguiente tabla muestra las contraprestaciones del Administrador:

### Contraprestación del Administrador

Al 31 de diciembre de 2025 cifras expresadas en Pesos.

Concepto	Total Cuotas
Contraprestaciones erogadas en el primer trimestre de 2018	16,249,509
Contraprestaciones erogadas en el segundo trimestre de 2018	16,428,557
Contraprestaciones erogadas en el tercer trimestre de 2018	16,677,807
Contraprestaciones erogadas en el cuarto trimestre de 2018	16,943,088
<b>Total erogado 2018</b>	<b>66,298,961</b>
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
<b>Total erogado 2019</b>	<b>68,774,639</b>

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
<b>Total erogado 2020</b>	<b>70,758,556</b>
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
<b>Total erogado 2021</b>	<b>55,659,485</b>
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
<b>Total erogado 2022</b>	<b>38,078,757</b>
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
<b>Total erogado 2023</b>	<b>36,059,328</b>
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
<b>Total erogado 2024</b>	<b>32,242,705</b>
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
<b>Total erogado 2025</b>	<b>28,517,061</b>
<b>Total de contraprestaciones erogadas a favor del Administrador</b>	<b>439,954,332</b>

PGIM Real Estate – Fund Accounting. En 2017 se erogaron aproximadamente \$43.6 millones de pesos.

---

## **Información relevante del periodo [bloque de texto]**

---

### **Eventos relevantes**

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

---

## **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 31 de diciembre de 2025, no existen terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores.

---

## **Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]**

---

No aplica

---

## **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 31 de marzo 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 tercer trimestre de 2025 para cumplir con los requisitos y características de la operación. Para más detalle del Valuador Independiente favor de consultar la sección Valuación incluida en este documento.

---

## **Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés [bloque de texto]**

---

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, ni el Fiduciario Emisor, ni el Administrador tienen conocimiento de conflictos de interés.

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

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

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

---

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver
<b>Clave de cotización:</b>	PLA2CK
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:</b>	No aplica
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	Serie: PLA2CK 17
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2025-12-31
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2025 01-01 al 2025-12-31
<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	Miles de pesos
<b>Estados financieros del fideicomiso consolidado:</b>	Si
<b>Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:</b>	PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.
<b>Número de Fideicomiso:</b>	6264
<b>Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:</b>	Si
<b>Número de Trimestre:</b>	4
<b>Requiere Presentar Anexo AA:</b>	No

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

Fideicomiso Prumex IV F/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.

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 F/2495, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable F/6264 ("el Fideicomiso") 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

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.

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

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

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

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

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

Conforme a los términos de la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso y la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso para la ampliación del periodo de inversión inicial por un año adicional, el periodo de inversión concluyó el 4 de mayo de 2022.

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

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

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

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

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2026, por el Director ejecutivo de portafolio de inversiones del Fideicomiso.

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 4 Año: 2025 Moneda: MXN

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	414,961,000	129,253,000
Instrumentos financieros	7,837,000	2,756,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	34,858,000	25,652,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	16,009,000	41,596,000
Otros activos financieros	25,164,000	27,536,000
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	498,829,000	226,793,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	498,829,000	226,793,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	19,630,000	25,386,000
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	34,196,000	0
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	232,728,000	346,048,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	2,378,297,000	2,561,719,000
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	2,664,851,000	2,933,153,000
Total de activos	3,163,680,000	3,159,946,000
<b>Patrimonio y pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	89,626,000	90,776,000
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
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	89,626,000	90,776,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	89,626,000	90,776,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,798,961,000	1,534,583,000
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
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
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	1,798,961,000	1,534,583,000
Total pasivos	1,888,587,000	1,625,359,000
<b>Patrimonio/Activos netos [sinopsis]</b>		
Patrimonio/activos netos	4,242,157,000	4,242,157,000
Utilidades acumuladas	(2,969,424,000)	(2,865,191,000)
Otros resultados integrales acumulados	(113,467,000)	20,510,000
Total de la participación controladora	1,159,266,000	1,397,476,000
Participación no controladora	115,827,000	137,111,000
Total de patrimonio / Activos netos	1,275,093,000	1,534,587,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	3,163,680,000	3,159,946,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
<b>Resultado de periodo [resumen]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	193,081,000	269,685,000	45,383,000	192,617,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	193,081,000	269,685,000	45,383,000	192,617,000
Gastos de administración y mantenimiento	82,939,000	84,700,000	22,421,000	21,377,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	20,261,000	0	20,261,000
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	2,565,000	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	110,142,000	162,159,000	22,962,000	150,979,000
Ingresos financieros	32,150,000	16,423,000	17,036,000	10,323,000
Gastos financieros	141,432,000	114,591,000	27,759,000	29,889,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	(12,698,000)	42,470,000	3,213,000	9,808,000
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(11,838,000)	106,461,000	15,452,000	141,221,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(11,838,000)	106,461,000	15,452,000	141,221,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(11,838,000)	106,461,000	15,452,000	141,221,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(3,333,000)	71,485,000	15,455,000	120,249,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(8,505,000)	34,976,000	(3,000)	20,972,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	(11,838,000)	106,461,000	15,452,000	141,221,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	(146,733,000)	256,199,000	(19,936,000)	41,607,000
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	(146,733,000)	256,199,000	(19,936,000)	41,607,000
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
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	(146,733,000)	256,199,000	(19,936,000)	41,607,000
Resultado integral total	(158,571,000)	362,660,000	(4,484,000)	182,828,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(137,308,000)	306,852,000	(3,500,000)	151,993,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(21,263,000)	55,808,000	(984,000)	30,835,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(11,838,000)	106,461,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
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	2,565,000
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(8,885,000)	(8,830,000)
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(33,073,000)	(261,843,000)
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	144,389,000
Participación en asociadas y negocios conjuntos	12,698,000	(42,470,000)
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(52,109,000)	191,926,000
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	16,603,000	(3,661,000)
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)	15,573,000	18,141,000
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(49,193,000)	40,217,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(61,031,000)	146,678,000
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	(109,497,000)	(92,650,000)
Intereses cobrados	(23,267,000)	(17,287,000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	25,199,000	222,041,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
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	5,910,000
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	(73,987,000)	(8,236,000)
Compras de propiedades, planta y equipo	(79,234,000)	(142,257,000)
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
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	23,267,000	17,287,000
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	28,514,000	145,398,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	299,000
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	440,011,000	210,458,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	100,000,000	622,512,000
Intereses pagados	88,138,000	64,320,000
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(11,639,000)	(14,630,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	240,234,000	(490,705,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	293,947,000	(123,266,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(8,239,000)	63,815,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	285,708,000	(59,451,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	129,253,000	188,704,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	414,961,000	129,253,000

### [610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado 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]
<b>Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]</b>							
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
<b>Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	(3,333,000)	0	0	(3,333,000)	(8,505,000)	(11,838,000)
Otro resultado integral	0	0	(133,977,000)	(133,977,000)	(133,977,000)	(12,756,000)	(146,733,000)
Resultado integral total	0	(3,333,000)	(133,977,000)	(133,977,000)	(137,310,000)	(21,261,000)	(158,571,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	100,900,000	0	0	100,900,000	23,000	100,923,000
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	(104,233,000)	(133,977,000)	(133,977,000)	(238,210,000)	(21,284,000)	(259,494,000)
Patrimonio / Activo neto al final 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

**[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado 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]
<b>Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]</b>							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	4,242,157,000	(2,319,467,000)	(214,858,000)	(214,858,000)	1,707,832,000	124,563,000	1,832,395,000
<b>Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	71,485,000	0	0	71,485,000	34,976,000	106,461,000
Otro resultado integral	0	0	235,368,000	235,368,000	235,368,000	20,831,000	256,199,000
Resultado integral total	0	71,485,000	235,368,000	235,368,000	306,853,000	55,807,000	362,660,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	617,209,000	0	0	617,209,000	43,557,000	660,766,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	298,000	298,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	(545,724,000)	235,368,000	235,368,000	(310,356,000)	12,548,000	(297,808,000)
Patrimonio / Activo neto al final 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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	147,290,000	72,022,000
Total efectivo	147,290,000	72,022,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	267,671,000	57,231,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	267,671,000	57,231,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	414,961,000	129,253,000
<b>Instrumentos financieros [sinopsis]</b>		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	7,837,000	2,756,000
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	7,837,000	2,756,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Pagos anticipados	5,093,000	1,823,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	5,093,000	1,823,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	3,449,000	2,629,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	26,316,000	21,200,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	34,858,000	25,652,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]</b>		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	19,630,000	25,386,000
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	19,630,000	25,386,000
<b>Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	232,728,000	346,048,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	232,728,000	346,048,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
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
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	2,378,297,000	2,561,719,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	2,378,297,000	2,561,719,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	60,218,000	40,970,000
Créditos bancarios a corto plazo	9,256,000	22,844,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	20,152,000	26,962,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	89,626,000	90,776,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	1,780,148,000	1,513,585,000
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	18,813,000	20,998,000
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	1,798,961,000	1,534,583,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Resultado por conversión de moneda	(113,467,000)	20,510,000
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(113,467,000)	20,510,000
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	3,163,680,000	3,159,946,000
Pasivos	1,888,587,000	1,625,359,000
Activos (pasivos) netos	1,275,093,000	1,534,587,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	498,829,000	226,793,000
Pasivos circulantes	89,626,000	90,776,000
Activos (pasivos) circulantes netos	409,203,000	136,017,000

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
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	38,028,000	267,835,000	8,637,000	153,674,000
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	135,380,000	127,331,000	32,774,000	34,166,000
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	19,673,000	18,908,000	3,972,000	4,777,000
Ingresos por venta de propiedades	0	(144,389,000)	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
<b>Total de ingresos</b>	<b>193,081,000</b>	<b>269,685,000</b>	<b>45,383,000</b>	<b>192,617,000</b>
<b>Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]</b>				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	28,518,000	32,242,000	7,188,000	7,167,000
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	32,321,000	27,740,000	9,016,000	6,037,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	22,100,000	24,718,000	6,217,000	8,173,000
<b>Total de gastos de administración y mantenimiento</b>	<b>82,939,000</b>	<b>84,700,000</b>	<b>22,421,000</b>	<b>21,377,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	23,266,000	17,286,000	7,710,000	2,471,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	2,068,000	5,129,000	1,421,000	1,993,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	(5,992,000)	6,671,000	5,859,000
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	6,816,000	0	1,234,000	0
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>32,150,000</b>	<b>16,423,000</b>	<b>17,036,000</b>	<b>10,323,000</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	136,476,000	100,632,000	27,759,000	25,788,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	13,959,000	0	4,101,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	4,956,000	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>141,432,000</b>	<b>114,591,000</b>	<b>27,759,000</b>	<b>29,889,000</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## [800500] Notas - Lista de notas

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

Fideicomiso Prumex IV F/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.

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 F/2495, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable F/6264 ("el Fideicomiso") 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.

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.

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

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

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

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

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

Conforme a los términos de la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso y la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso para la ampliación del periodo de inversión inicial por un año adicional, el periodo de inversión concluyó el 4 de mayo de 2022.

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

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

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

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

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2026, por el Director ejecutivo de portafolio de inversiones del Fideicomiso.

---

## **Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [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 los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hubo transferencias entre categorías.

### **a. Propiedades de Inversión**

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera anual para las propiedades operativas). Las adquisiciones son registradas al precio de compra y valuadas en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición (típicamente dentro de los siguientes 12 meses). 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 y 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.

Los siguientes datos observables serán utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de 8.6% (rangos entre 8.3% y 9.8% en ambos periodos).
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración, la tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 3%.
- Supuestos de vacancia y pérdidas por cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 4.1% y 2.6% respectivamente, y para la pérdida por cobranza de 2% en ambos periodos.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que generaría 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 generaría una medición de valor razonable mayor (menor).

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

#### **b. Inversiones a través del método de participación**

Los contratos de negocio conjunto se contabilizan al método de participación, que se aproxima al valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas. Al estimar el valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas, la administración considera el valor de los activos netos según lo informado por las subsidiarias no consolidadas, las cuales valoran sus propiedades de inversión y sus préstamos por pagar a valor razonable de acuerdo con la orientación de las NIIF sobre las mediciones y revelaciones del valor razonable.

#### **c. Préstamo por pagar**

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

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

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

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, oscila entre 1.85% y el 3.50%, y entre el 1.95% y el 3.25%, respectivamente.

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

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

#### **d. 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 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
Inversiones a través del método de participación	357,452,426	232,728,094	-	-	232,728,094
IFD	11,552,588	7,837,157	-	7,837,157	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 2,012,463,055</b>	<b>\$ 2,618,862,080</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 7,837,157</b>	<b>\$ 2,611,024,923</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamo por pagar	\$ 1,919,011,294	\$ 1,789,404,208	\$ -	\$ 1,789,404,208	\$ -
IFD	-	-	-	-	-
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 1,919,011,294</b>	<b>\$ 1,789,404,208</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,789,404,208</b>	<b>\$ -</b>
Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2024					
<u>Activos:</u>	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Propiedades de inversión	\$ 1,569,469,645	\$ 2,561,718,777	\$ -	\$ -	\$ 2,561,718,777
Inversiones a través del método de participación	445,899,115	346,048,748	-	-	346,048,748
IFD	3,771,126	2,755,914	-	2,755,914	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 2,019,139,886</b>	<b>\$ 2,910,523,439</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,755,914</b>	<b>\$ 2,907,767,525</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamo por pagar	\$ 1,283,503,395	\$ 1,536,428,413	\$ -	\$ 1,536,428,413	\$ -
IFD	-	4,524,998	-	4,524,998	-
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 1,283,503,395</b>	<b>\$ 1,540,953,411</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,540,953,411</b>	<b>\$ -</b>

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

**Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa**

**(Nivel 3)**

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 4 Año: 2025 Moneda: MXN

	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
<b>Activo:</b>							
Propiedades de Inversión	\$ 2,561,718,777	\$ 38,028,436	\$ (295,438,780)	\$ 73,988,396	\$ -	\$ 2,378,296,829	\$ 38,028,436
Inversiones a través del método de participación	346,048,748	(796,814)	(33,289,414)	4,368,839	(83,603,265)	232,728,094	(12,697,934)
IFD	2,755,914	(4,955,231)	(1,801,711)	12,393,697	(555,512)	7,837,157	(4,524,406)
	<b>\$ 2,910,523,439</b>	<b>\$ 32,276,391</b>	<b>\$ (330,529,905)</b>	<b>\$ 90,750,932</b>	<b>\$ (84,158,777)</b>	<b>\$ 2,618,862,080</b>	<b>\$ 20,806,096</b>

**Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa**

(Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/24	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras	Disposiciones	Saldo Final 31/12/24	Utilidad (pérdida) no realizada del periodo en inversiones que aún se mantienen al 31/12/2024
<b>Activo:</b>							
Propiedades de Inversión	\$ 1,894,943,895	\$ 267,834,991	\$ 390,703,565	\$ 8,236,326	\$ -	\$ 2,561,718,777	\$ 267,834,991
Inversiones a través del método de participación	378,421,376	42,469,930	67,416,338	-	(142,258,896)	346,048,748	42,469,930
IFD	1,085,827	(1,493,917)	9,102,280	-	(5,938,276)	2,755,914	(1,493,917)
	<b>\$ 2,274,451,098</b>	<b>\$ 308,811,004</b>	<b>\$ 467,222,183</b>	<b>\$ 8,236,326</b>	<b>\$ (148,197,172)</b>	<b>\$ 2,910,523,439</b>	<b>\$ 308,811,004</b>

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

Los principales gastos con los que cuenta el Fideicomiso se describen a continuación:

a. Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Reparaciones, mantenimiento e instalaciones	\$ 14,753,745	\$ 18,759,785
Comisión por administración de propiedad	3,991,577	2,020,158
Impuesto predial y otros impuestos	1,771,241	1,607,601
Seguro de propiedad	1,139,292	1,247,596
Seguridad	59,115	163,722
Otros gastos	385,333	918,385

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 4 Año: 2025 Moneda: MXN

<b>Total gastos operativos relacionados con propiedades de inversión</b>	\$ 22,100,302	\$ 24,717,247
--	---------------	---------------

b. Gastos de administración

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Honorarios administrativos	\$ 15,592,751	\$ 17,411,475
Honorarios legales	5,338,061	2,441,188
Gastos de mantenimiento del CKD	2,917,823	2,378,049
Honorarios profesionales	2,505,634	1,232,965
Honorarios del fiduciario	2,120,905	2,018,124
Software	1,405,082	605,101
Comisiones bancarias	495,321	440,927
Avalúos de propiedad y otros avalúos	758,085	424,668
Gastos de viaje	858,046	132,991
Reembolsos corporativos de gastos	98,236	36,331
Otros gastos	231,109	618,473
<b>Total gastos de administración</b>	<b>\$ 32,321,053</b>	<b>\$ 27,740,292</b>

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 109,496,952	\$ 92,649,961
Reembolso de intereses	(7,463,144)	(10,113,490)
Gastos relacionados a deuda	34,442,748	18,094,939
<b>Total gastos financieros</b>	<b>\$ 136,476,556</b>	<b>\$ 100,631,410</b>

## 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).

---

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

---

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2025, 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 adjuntos han sido preparados de conformidad las Normas de Contabilidad ("NIIF", "International Financial Reporting Standards" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones vigentes emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF ("CINIIF" o "IFRIC" por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre 2025.

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

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 6.

---

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

---

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

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 6.

---

## **Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]**

---

El 9 de diciembre 2021, el Fideicomiso celebró un contrato de apertura de crédito simple por \$78,031,750 Dólares (\$1,645,744,230 pesos convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción) con Scotiabank Inverlat, S.A. ("SCOTIA") como agente administrativo y agente de garantías. Del préstamo obtenido \$63,814,500 Dólares fueron recibidos en el Fideicomiso 4742 y está reflejado en el rubro de Inversiones a través del método de participación, el remanente \$14,217,250 Dólares fueron liquidados el 10 de enero de 2024.

El 11 de marzo 2022, el Fideicomiso celebró un contrato de apertura de crédito simple por \$39,769,841 de dólares con SCOTIA como agente administrativo y agente de garantías, realizando las siguientes disposiciones:

22 de febrero de 2023, \$147,165,536 (\$8 millones de dólares).

16 de marzo de 2023, \$415,737,128 (\$22.3 millones de dólares).

29 de marzo de 2023, \$140,908,241 (\$7.7 millones de dólares).

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso dispuso de la cantidad de \$703,810,905 (\$38 millones de dólares) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 10 de enero de 2024, el Fideicomiso realizó el pago anticipado de la totalidad del saldo de la deuda adquirida con SCOTIA por \$62.3 millones de dólares (\$1,050,201,532 convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción). En la misma fecha, el Fideicomiso acordó refinanciar la línea de

crédito con SCOTIA, efectuando una disposición por un importe de \$63 millones de dólares (\$1,075,900,789 convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción).

El 3 de junio de 2024, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$8.9 millones de dólares, (\$150,774,606 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

El 5 de junio de 2024, el Fideicomiso, dispuso la cantidad de \$382,712 dólares, (\$6,486,976 convertidos al tipo de cambio de la transacción) de la línea de crédito con SCOTIA.

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

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

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

A continuación, se muestra una tabla con las principales características del préstamo por pagar al 31 de diciembre 2025 y 2024:

Entidad crediticia	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Términos.
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
SCOTIA.	\$1,919,011,294	\$1,789,404,208	\$ -	\$ -	3 meses SOFR + 1.85%	Mayo, 2027	I
SCOTIA.	-	-	1,283,503,395	1,536,428,413	3 meses SOFR + 1.95%	Enero, 2026	I
	<u>\$1,919,011,294</u>	<u>\$1,789,404,208</u>	<u>\$ 1,283,503,395</u>	<u>\$ 1,536,428,413</u>			

[1] Al 31 de Diciembre de 2025 y 31 de Diciembre 2024, la tasa 3 meses SOFR es 3.6516% y 4.3051%, respectivamente.

[2] I = Intereses.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el préstamo por pagar a valor razonable es pagadero como se muestra a continuación:

	< 1 año	1-3 años	>3 años	Total
2025	\$ 9,256,187	\$ 1,780,148,021	\$ -	\$ 1,789,404,208
2024	22,843,705	1,513,584,708	-	1,536,428,413

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

Como se indicó anteriormente, el préstamo por pagar se contrató en Dólares y, por lo tanto, existe un efecto por fluctuación cambiaria en la conversión de cifras al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 por \$199,138,173 y por \$(261,262,906), respectivamente.

El efecto por fluctuación cambiaria se presenta en el rubro de efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte.

El detalle de los préstamos por pagar se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2025      31 de diciembre de 2024

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

Saldo inicial	\$ 1,536,428,413	\$ 1,059,221,345
Pago de préstamos por pagar	(1,550,854,741)	(1,050,201,532)
Préstamos por pagar recibidos	1,990,865,907	1,260,659,690
Intereses netos	12,102,802	5,486,004
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(199,138,173)	261,262,906
Al final del periodo	<b>\$ 1,789,404,208</b>	<b>\$ 1,536,428,413</b>

Préstamos por pagar - no circulante	\$ 1,780,148,021	\$ 1,513,584,708
Préstamos por pagar – circulante	\$ 9,256,187	\$ 22,843,705

**Conciliación de deuda neta**

Análisis de la deuda neta y los movimientos en la deuda neta de los periodos presentados.

**Deuda Neta**

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Efectivo	\$ 414,961,281	\$ 129,253,491
Préstamos por pagar- pagaderos dentro de un año	(9,256,187)	(22,843,705)
Préstamos por pagar- pagaderos después de un año	(1,780,148,021)	(1,513,584,708)
<b>Deuda neta</b>	<b>\$ (1,374,442,927)</b>	<b>\$ (1,407,174,922)</b>

Efectivo	\$ 414,961,281	\$ 129,253,491
Deuda bruta – tasa de interés fijas	(1,789,404,208)	(1,536,428,413)
<b>Deuda neta</b>	<b>\$ (1,374,442,927)</b>	<b>\$ (1,407,174,922)</b>

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
<b>Transacciones que requirieron efectivo</b>		
Saldo inicial	\$ 1,536,428,413	\$ 1,059,221,345
Disposiciones de préstamos	1,990,865,907	1,260,659,690
Pagos de préstamo	(1,550,854,741)	(1,050,201,532)
Intereses pagados	(84,132,822)	(64,320,249)
<b>Totales de transacciones en efectivo</b>	<b>\$ 1,892,306,757</b>	<b>\$ 1,205,359,254</b>
<b>Transacciones que no requirieron efectivo</b>		
Revaluación y otros	(102,902,549)	331,069,159
<b>Total transacciones</b>	<b>\$ 1,789,404,208</b>	<b>\$ 1,536,428,413</b>

**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	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024	Tipo de operación
Banco Mercantil del Norte, S.A.	Diario	\$ 147,290,386	\$ 57,231,037	Reporto
<b>Total de equivalentes de efectivo</b>		147,290,386	57,231,037	
Efectivo en bancos		267,670,895	72,022,454	
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		\$ 414,961,281	\$ 129,253,491	

## 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.

## 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 31 de diciembre 2025 y 2024:

Entidad crediticia	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Términos.
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
SCOTIA.	\$1,919,011,294	\$1,789,404,208	\$ -	\$ -	3 meses SOFR + 1.85%	Mayo, 2027	I
SCOTIA.	-	-	1,283,503,395	1,536,428,413	3 meses SOFR + 1.95%	Enero, 2026	I
	<u>\$1,919,011,294</u>	<u>\$1,789,404,208</u>	<u>\$1,283,503,395</u>	<u>\$1,536,428,413</u>			

[1] Al 31 de Diciembre de 2025 y 31 de Diciembre 2024, la tasa 3 meses SOFR es 3.6516% y 4.3051%, respectivamente.

[2] I = Intereses.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el préstamo por pagar a valor razonable es pagadero como se muestra a continuación:

	< 1 año	1-3 años	>3 años	Total
2025	\$ 9,256,187	\$ 1,780,148,021	\$ -	\$ 1,789,404,208
2024	22,843,705	1,513,584,708	-	1,536,428,413

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

---

### 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 31 de diciembre de 2025, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados.

---

### 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 31 de diciembre de 2025, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados.

---

### 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 31 de diciembre de 2025, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados.

---

### 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.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, oscila entre 1.85% y el 3.50%, y entre el 1.95% y el 3.25%, respectivamente.

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

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

---

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

---

No aplica

---

## 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 14.

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 4 Año: 2025 Moneda: MXN

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso adquirió contratos de cobertura de tipo Caps de tasas de interés. Los Caps de tasa de interés establecen que en el caso que la tasa subyacente fuera mayor o menor que el precio de ejercicio, la contraparte paga o recibe del Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa, en forma trimestral.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la relación entre precio ejercido y la tasa variable resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$7,463,144 y \$10,113,490, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos (ver Nota 21).

La tenencia de IFD al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se resume como se muestra a continuación:

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

[1] 3 meses SOFR

Derivado	Banco	Importe nominal (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	8,902	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.67%	\$ 2,642,313	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
Opción de tasa variable	Scotiabank	383	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.67%	113,601	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
					\$ 2,755,914		

Derivado	Banco	Importe nominal (miles USD)	Tasa variable subyacente	Tasa fija	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
SWAP de tasa variable	Scotiabank	53,342	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.51%	\$ (3,771,942)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
SWAP de tasa variable	Scotiabank	10,649	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.51%	(753,056)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
					\$ (4,524,998)		

[1] 3 meses SOFR

## Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

---

## Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

---

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]

---

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas extranjeras en sus operaciones, en especial con respecto de las Propiedades de Inversión, los contratos de arrendamiento, los préstamos y ciertas cuentas bancarias que son denominadas en Dólares. El riesgo de divisas también puede derivarse de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

El Fideicomiso no ha implementado un instrumento de cobertura para amortizar el efecto cambiario en los tipos de cambio, básicamente porque sus inversiones e ingresos están denominados en Dólares.

El efecto acumulado en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2024</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ (113,467,567)	\$ 20,508,960

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

Análisis de sensibilidad	10% (+) (-)	10% (+) (-)
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Tipo de cambio	17.9667	20.2683
Debilitamiento del peso	19.7634	22.2951
Fortalecimiento del peso	16.1700	18.2415
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 1,159,265,690	\$ 1,397,475,019
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	\$ 1,275,194,195	\$ 1,537,220,452
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	\$ 1,043,337,185	\$ 1,257,729,586

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

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

## Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Los principales gastos con los que cuenta el Fideicomiso se describen a continuación:

a. Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión

	Doce meses terminados al	Doce meses terminados al
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Reparaciones, mantenimiento e instalaciones	\$ 14,753,745	\$ 18,759,785
Comisión por administración de propiedad	3,991,577	2,020,158
Impuesto predial y otros impuestos	1,771,241	1,607,601
Seguro de propiedad	1,139,292	1,247,596
Seguridad	59,115	163,722
Otros gastos	385,333	918,385
<b>Total gastos operativos relacionados con</b>	<b>\$ 22,100,302</b>	<b>\$ 24,717,247</b>

propiedades de inversión

b. Gastos de administración

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025		Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024	
Honorarios administrativos	\$	15,592,751	\$	17,411,475
Honorarios legales		5,338,061		2,441,188
Gastos de mantenimiento del CKD		2,917,823		2,378,049
Honorarios profesionales		2,505,634		1,232,965
Honorarios del fiduciario		2,120,905		2,018,124
Software		1,405,082		605,101
Comisiones bancarias		495,321		440,927
Avalúos de propiedad y otros avalúos		758,085		424,668
Gastos de viaje		858,046		132,991
Reembolsos corporativos de gastos		98,236		36,331
Otros gastos		231,109		618,473
<b>Total gastos de administración</b>	<b>\$</b>	<b>32,321,053</b>	<b>\$</b>	<b>27,740,292</b>

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025		Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024	
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$	109,496,952	\$	92,649,961
Reembolso de intereses		(7,463,144)		(10,113,490)
Gastos relacionados a deuda		34,442,748		18,094,939
<b>Total gastos financieros</b>	<b>\$</b>	<b>136,476,556</b>	<b>\$</b>	<b>100,631,410</b>

**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 los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hubo transferencias entre categorías.

### a. Propiedades de Inversión

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

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

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

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

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de 8.6% (rangos entre 8.3% y 9.8% en ambos periodos).

- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración, la tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 3%.
- Supuestos de vacancia y pérdidas por cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 4.1% y 2.6% respectivamente, y para la pérdida por cobranza de 2% en ambos periodos.

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

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

#### **b. Inversiones a través del método de participación**

Los contratos de negocio conjunto se contabilizan al método de participación, que se aproxima al valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas. Al estimar el valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas, la administración considera el valor de los activos netos según lo informado por las subsidiarias no consolidadas, las cuales valoran sus propiedades de inversión y sus préstamos por pagar a valor razonable de acuerdo con la orientación de las NIIF sobre las mediciones y revelaciones del valor razonable.

#### **c. 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.

a tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, oscila entre 1.85% y el 3.50%, y entre el 1.95% y el 3.25%, respectivamente.

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

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

#### **d. 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:

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
Inversiones a través del método de participación	357,452,426	232,728,094	-	-	232,728,094
IFD	11,552,588	7,837,157	-	7,837,157	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 2,012,463,055</b>	<b>\$ 2,618,862,080</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 7,837,157</b>	<b>\$ 2,611,024,923</b>

Pasivos:					
Préstamo por pagar	\$ 1,919,011,294	\$ 1,789,404,208	\$ -	\$ 1,789,404,208	\$ -
IFD	-	-	-	-	-
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 1,919,011,294</b>	<b>\$ 1,789,404,208</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,789,404,208</b>	<b>\$ -</b>

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2024

Activos:	Costo	Cantidades medidas a valor razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Propiedades de inversión	\$ 1,569,469,645	\$ 2,561,718,777	\$ -	\$ -	\$ 2,561,718,777
Inversiones a través del método de participación	445,899,115	346,048,748	-	-	346,048,748
IFD	3,771,126	2,755,914	-	2,755,914	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 2,019,139,886</b>	<b>\$ 2,910,523,439</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,755,914</b>	<b>\$ 2,907,767,525</b>

Pasivos:					
Préstamo por pagar	\$ 1,283,503,395	\$ 1,536,428,413	\$ -	\$ 1,536,428,413	\$ -
IFD	-	4,524,998	-	4,524,998	-
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 1,283,503,395</b>	<b>\$ 1,540,953,411</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,540,953,411</b>	<b>\$ -</b>

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa

(Nivel 3)

Activo:	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
Propiedades de Inversión	\$ 2,561,718,777	\$ 38,028,436	\$ (295,438,780)	\$ 73,988,396	\$ -	\$ 2,378,296,829	\$ 38,028,436
Inversiones a través del método de participación	346,048,748	(796,814)	(33,289,414)	4,368,839	(83,603,265)	232,728,094	(12,697,934)
IFD	2,755,914	(4,955,231)	(1,801,711)	12,393,697	(555,512)	7,837,157	(4,524,406)
	<b>\$ 2,910,523,439</b>	<b>\$ 32,276,391</b>	<b>\$ (330,529,905)</b>	<b>\$ 90,750,932</b>	<b>\$ (84,158,777)</b>	<b>\$ 2,618,862,080</b>	<b>\$ 20,806,096</b>

**Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa**

**(Nivel 3)**

	Saldo inicial 01/01/24	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras	Disposiciones	Saldo Final 31/12/24	Utilidad (pérdida) no realizada del periodo en inversiones que aún se mantienen al 31/12/2024
<b>Activo:</b>							
Propiedades de Inversión	\$ 1,894,943,895	\$ 267,834,991	\$ 390,703,565	\$ 8,236,326	\$ -	\$ 2,561,718,777	\$ 267,834,991
Inversiones a través del método de participación	378,421,376	42,469,930	67,416,338	-	(142,258,896)	346,048,748	42,469,930
IFD	1,085,827	(1,493,917)	9,102,280	-	(5,938,276)	2,755,914	(1,493,917)
	<b>\$ 2,274,451,098</b>	<b>\$ 308,811,004</b>	<b>\$ 467,222,183</b>	<b>\$ 8,236,326</b>	<b>\$ (148,197,172)</b>	<b>\$ 2,910,523,439</b>	<b>\$ 308,811,004</b>

## 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.

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

No aplica

## Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 109,496,952	\$ 92,649,961

Clave de Cotización: PLA2CK Trimestre: 4 Año: 2025 Moneda: MXN

Reembolso de intereses	(7,463,144)	(10,113,490)
Gastos relacionados a deuda	34,442,748	18,094,939
<b>Total gastos financieros</b>	<b>\$ 136,476,556</b>	<b>\$ 100,631,410</b>

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

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 109,496,952	\$ 92,649,961
Reembolso de intereses	(7,463,144)	(10,113,490)
Gastos relacionados a deuda	34,442,748	18,094,939
<b>Total gastos financieros</b>	<b>\$ 136,476,556</b>	<b>\$ 100,631,410</b>

### 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 14.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso adquirió contratos de cobertura de tipo Caps de tasas de interés. Los Caps de tasa de interés establecen que en el caso que la tasa subyacente fuera mayor o menor que el precio de ejercicio, la contraparte paga o recibe del Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa, en forma trimestral.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la relación entre precio ejercido y la tasa variable resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$7,463,144 y \$10,113,490, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos (ver Nota 21).

La tenencia de IFD al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se resume como se muestra a continuación:

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

[1] 3 meses SOFR

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	8,902	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.67%	\$ 2,642,313	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
Opción de tasa variable	Scotiabank	383	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.67%	113,601	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
					\$ 2,755,914		

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Tasa fija	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
SWAP de tasa variable	Scotiabank	53,342	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.51%	\$ (3,771,942)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
SWAP de tasa variable	Scotiabank	10,649	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.51%	(753,056)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
					\$ (4,524,998)		

[1] 3 meses SOFR

---

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

---

No aplica

---

**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]

No aplica

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

Los principales gastos con los que cuenta el Fideicomiso se describen a continuación:

a. Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Reparaciones, mantenimiento e instalaciones	\$ 14,753,745	\$ 18,759,785
Comisión por administración de propiedad	3,991,577	2,020,158
Impuesto predial y otros impuestos	1,771,241	1,607,601
Seguro de propiedad	1,139,292	1,247,596
Seguridad	59,115	163,722
Otros gastos	385,333	918,385
<b>Total gastos operativos relacionados con propiedades de inversión</b>	<b>\$ 22,100,302</b>	<b>\$ 24,717,247</b>

b. Gastos de administración

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Honorarios administrativos	\$ 15,592,751	\$ 17,411,475
Honorarios legales	5,338,061	2,441,188
Gastos de mantenimiento del CKD	2,917,823	2,378,049

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

Honorarios profesionales	2,505,634	1,232,965
Honorarios del fiduciario	2,120,905	2,018,124
Software	1,405,082	605,101
Comisiones bancarias	495,321	440,927
Avalúos de propiedad y otros avalúos	758,085	424,668
Gastos de viaje	858,046	132,991
Reembolsos corporativos de gastos	98,236	36,331
Otros gastos	231,109	618,473
<b>Total gastos de administración</b>	<b>\$ 32,321,053</b>	<b>\$ 27,740,292</b>

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

Fideicomiso Prumex IV F/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.

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 F/2495, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable F/6264 ("el Fideicomiso") 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

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.

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

Clave de Cotización: **PLA2CK**

Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

Emisión”). El Periodo de Inversión del Fideicomiso se inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el tercer año posterior a la fecha de la Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso. Los certificados emitidos por el Fideicomiso tienen un vencimiento de 10 años.

Conforme a los términos de la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso y la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso para la ampliación del periodo de inversión inicial por un año adicional, el periodo de inversión concluyó el 4 de mayo de 2022.

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

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

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

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

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero 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 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

---

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

---

El valor de los activos de larga duración, tangibles e intangibles, incluyendo los activos disponibles para la venta se revisaban al menos una vez al año o cuando existían eventos o cambios en las circunstancias del negocio que indicaban que dicho valor podía no ser recuperable y debía reconocerse un deterioro. Para calcular la pérdida por deterioro se debía determinar el valor de recuperación que se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento. Las determinaciones de valor de recuperación de los activos de larga duración fueron proveídas por valuadores inmobiliarios independientes.

Como se indica en la Nota 3, el 28 de junio de 2024 el Fideicomiso transmitió a otra entidad la totalidad de sus activos clasificados como activos disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2025 y 27 de junio de 2024, el Fideicomiso mostraba \$0 y \$380,500,000, respectivamente como activos disponibles para la venta y, por lo tanto, registró una pérdida por ajuste a valor neto de realización de \$0 y \$2,565,383 por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente

---

### **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

---

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

---

No aplica

---

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

---

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 109,496,952	\$ 92,649,961
Reembolso de intereses	(7,463,144)	(10,113,490)
Gastos relacionados a deuda	34,442,748	18,094,939
<b>Total gastos financieros</b>	<b>\$ 136,476,556</b>	<b>\$ 100,631,410</b>

---

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

---

No aplica

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

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 109,496,952	\$ 92,649,961
Reembolso de intereses	(7,463,144)	(10,113,490)
Gastos relacionados a deuda	34,442,748	18,094,939
<b>Total gastos financieros</b>	<b>\$ 136,476,556</b>	<b>\$ 100,631,410</b>

### Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

### 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]

El 27 de octubre de 2020, el Fideicomiso, a través de su subsidiaria Fideicomiso Maestro F/6263 (antes Fideicomiso Maestro de Administración F/0218), ejecutó un convenio de negocio conjunto con Parques American Industries, S.A. de C.V. y con Controladora Idea, S.A. de C.V. (conjuntamente "American Industries") para adquirir, desarrollar, construir, operar, administrar y mantener propiedades comerciales en México.

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

El negocio conjunto se disolverá a la terminación del plazo del Fideicomiso o a la venta u otra disposición de todo el Patrimonio del negocio conjunto y distribución del mismo.

Al 31 de diciembre 2025 y 2024 el Fideicomiso tiene el 36% y 38%, respectivamente de participación en el contrato de negocio conjunto firmado con American Industries.

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 346,048,748	\$ 378,421,376
Contribuciones de capital	4,368,839	-
Distribuciones	(83,603,265)	(142,258,896)
Participación en resultados de las inversiones	(9,212,262)	(50,367,289)
Cambios participación	8,415,448	(7,897,359)
Conversión de divisas	(33,289,414)	67,416,338
Al final del periodo	\$ 232,728,094	\$ 346,048,748

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

Estados de situación financiera resumidos	Fideicomiso F/4742 31 de diciembre de 2025	Fideicomiso F/4742 31 de diciembre de 2024
<b>Activo</b>		
Efectivo	\$ 94,158,099	\$ 81,479,296
Cuentas por cobrar	2,148,711	3,577,777
Otros activos	30,138,555	28,810,064
Total activo – circulante	126,445,365	113,867,137
Propiedades de Inversión	2,263,983,867	2,581,978,737
Total de activos – no circulante	2,263,983,867	2,581,978,737
<b>Total activos</b>	<b>\$ 2,390,429,232</b>	<b>\$ 2,695,845,874</b>
<b>Pasivo</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 36,750,745	\$ 19,985,754
Préstamos por pagar	8,774,047	26,038,833
Total de pasivos – circulante	45,524,792	46,024,587

Depósitos de arrendatarios	12,670,597	14,199,701
Préstamos por pagar	1,687,425,079	1,725,289,632
Total de pasivos – no circulante	1,700,095,676	1,739,489,333
<b>Total pasivos</b>	<b>1,745,620,468</b>	<b>1,785,513,920</b>
<b>Activos netos</b>	<b>\$ 644,808,764</b>	<b>\$ 910,331,954</b>
Participación de Fideicomiso (%)	36%	38%
Participación del Fideicomiso (\$)	232,728,094	346,048,748

Estados de resultados integrales resumidos	Fideicomiso F/4742	Fideicomiso F/4742
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>Ingresos:</b>		
Ingreso por arrendamientos	\$ 165,262,144	\$ 154,623,193
Otros ingresos	9,493,447	9,307,797
	<b>174,755,591</b>	<b>163,930,990</b>
<b>Gastos:</b>		
Gastos operativos	20,077,361	17,844,257
Honorarios y gastos diversos	144,806,156	131,927,409
<b>Total de gastos</b>	<b>164,883,517</b>	<b>149,771,666</b>
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	<b>(26,749,784)</b>	<b>86,575,254</b>
<b>Total (pérdida) utilidad de operación</b>	<b>(16,877,710)</b>	<b>100,734,578</b>
Participación de Fideicomiso (%)	50%	50%
<b>Subtotal Participación del Fideicomiso (\$)</b>	<b>(8,438,855)</b>	<b>50,367,289</b>
Cambios en participación en inversiones contabilizadas a través del método de participación	(4,259,079)	(7,897,358)
<b>Participación del Fideicomiso (\$)</b>	<b>\$ (12,697,934)</b>	<b>\$ 42,469,931</b>

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

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 31 de diciembre de 2025 y 2024 el activo neto del Fideicomiso (participación controladora) asciende a \$1,159,265,690 y \$1,397,475,019, respectivamente.

El activo neto del Fideicomiso se integra como sigue:

Descripción	31 de Diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Aportación Inicial	\$ 100	\$ 100
Certificados bursátiles fiduciarios conocidos como "Certificados de Capital de Desarrollo A" o CKD's que emitió el Fiduciario	4,242,156,928	4,242,156,928
Resultados integrales acumulados	940,404,174	868,919,180
Resultados integrales del ejercicio	(3,331,729)	71,484,994
Distribuciones de capital	(3,846,900,000)	(3,746,900,000)
Distribuciones de impuestos	(59,596,216)	(58,695,143)
Efecto de conversión de moneda	(113,467,567)	20,508,960
<b>Total Participación controladora</b>	<b>1,159,265,690</b>	<b>1,397,475,019</b>
Participación no controladora	115,826,823	137,110,984
<b>Total activos netos</b>	<b>\$ 1,275,092,513</b>	<b>\$ 1,534,586,003</b>

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

El 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso distribuyó derechos por impuestos a los tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo 2023, por la cantidad de \$225,097 (\$209,134 correspondientes a la participación controladora y \$15,963 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2023.

El 27 de junio de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$212,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$194,980,552 a los Tenedores, \$16,849,254 a la Fideicomitente y \$170,194 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 31 de julio de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$205,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$188,542,515 a los Tenedores, \$16,292,910 a la Fideicomitente y \$164,575 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 27 de septiembre de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$200,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$183,943,917 a los Tenedores, \$15,895,522 a la Fideicomitente y \$160,561 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 27 de marzo de 2025, el Fideicomiso distribuyó derechos por impuestos a los tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo 2024, por la cantidad de \$923,344 (\$901,073 correspondientes a la participación controladora y \$22,271 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Tenedores tienen llamadas de capital por aportar que ascienden a \$179,842,972.

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

Las distribuciones de cualquier tipo de inversión se 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 negocios conjuntos [bloque de texto]**

---

El monto incurrido por concepto de Comisión de Administración por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$28,517,061 y \$32,242,705, respectivamente.

El 31 de julio de 2018, el Fideicomiso ejecutó un contrato de administración de propiedades con su socio comercial RMSG para la administración, operación y manutención de ciertas propiedades industriales que son objeto de dicho contrato. De acuerdo con el contrato de administración, como contraprestación por los servicios de administración, RMSG recibe una comisión mensual correspondiente a un porcentual de los ingresos de renta brutos cobrados.

El 10 de septiembre de 2018, el Fideicomiso ejecutó un contrato de administración de propiedades con su socio comercial BTSD para la administración, operación y manutención de ciertas propiedades industriales que son objeto de dicho contrato. De acuerdo con el contrato de administración, como contraprestación por los servicios de administración, BTSD recibe una comisión mensual correspondiente a un porcentual de los ingresos de renta brutos cobrados.

El 25 de octubre de 2018, el Fideicomiso ejecutó un contrato de desarrollo con OPERA Desarrolladora, S.A. de C.V. (“OPERA Desarrolladora”), una subsidiaria de OPERA, para la supervisión, administración del diseño y desarrollo de proyectos residenciales en México. De acuerdo con el contrato de desarrollo, como contraprestación por los servicios de desarrollo, OPERA Servicios recibiría una comisión correspondiente a un porcentual de los ingresos brutos recibidos por el proyecto de acuerdo con una cascada de pagos definida y acordada entre las partes. Como se menciona en la nota 3, el 28 de junio de 2024 el Fideicomiso firmó un contrato de cesión de derechos fideicomisarios para transmitir la totalidad de su participación en el Fideicomiso, por lo que a partir de ese momento quedó concluido el contrato con OPERA.

## Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la IFRS 16. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en arrendamientos operativos de Propiedades de Inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van de enero 2029 a abril 2033.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el periodo acordado o hasta la fecha más cercana de terminación posible por parte del arrendatario, sin importar la probabilidad de que el arrendatario finalice el contrato o no ejerza su opción a renovación.

Los pagos mínimos de arrendamiento de los contratos que el Fideicomiso recibirá en años futuros a partir del cierre del ejercicio son los siguientes:

<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>&lt; 1 año</b>	<b>1 a 5 años</b>	<b>&gt; 5 años</b>	<b>Total</b>
Pagos futuros mínimos por arrendamiento	\$ 7,553,710	\$ 30,084,973	\$ 6,499,110	\$ 44,137,793
%	17%	68%	15%	100%
<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>&lt; 1 año</b>	<b>1 a 5 años</b>	<b>&gt; 5 años</b>	<b>Total</b>
Pagos futuros mínimos por arrendamiento	\$ 6,648,015	\$ 19,326,821	\$ 6,218,938	\$ 32,193,774
%	21%	60%	19%	100%

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

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

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

No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que las capacidades de obtener un apalancamiento seguirán disponibles o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no tiene préstamos vencidos pendientes de pago.

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

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

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

La siguiente tabla muestra el análisis de los pasivos presentados para el periodo entre la fecha de los estados consolidados de situación financiera y la fecha de su vencimiento. Los montos mostrados en las siguientes tablas corresponden al flujo de efectivo no descontado, incluyendo intereses (Ver Nota 14).

31 de diciembre de 2025

	< 1 año	1 - 3 años	> 3 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros
Préstamos por pagar	\$ 9,256,187	\$ 1,780,148,021	\$ -	\$ 1,789,404,208	\$ 1,789,404,208
Depósitos de arrendatarios	3,203,606	470,512	15,137,368	18,811,486	18,811,486
Provisiones	20,151,716	-	-	20,151,716	20,151,716
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	57,797,335	-	-	57,797,335	57,797,335
Comisión del Administrador por pagar	2,421,997	-	-	2,421,997	2,421,997
<b>Total</b>	<b>\$ 92,830,841</b>	<b>\$ 1,780,618,533</b>	<b>\$ 15,137,368</b>	<b>\$ 1,888,586,742</b>	<b>\$ 1,888,586,742</b>

31 de diciembre de 2024

	< 1 año	1 - 3 años	> 3 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros
Préstamos por pagar	\$ 22,843,705	\$ 1,513,584,708	\$ -	\$ 1,536,428,413	\$ 1,536,428,413
Depósitos de arrendatarios	3,614,000	6,933,193	10,450,959	20,998,152	20,998,152
Provisiones	22,437,181	-	-	22,437,181	22,437,181
Instrumentos financieros derivados	4,524,998	-	-	4,524,998	4,524,998
Cuentas por pagar	38,555,363	-	-	38,555,363	38,555,363
Comisión del Administrador por pagar	2,415,210	-	-	2,415,210	2,415,210

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

Total	\$ 94,390,457	\$ 1,520,517,901	\$ 10,450,959	\$ 1,625,359,317	\$ 1,625,359,317
-------	---------------	------------------	---------------	------------------	------------------

Los CKD's se pagarán a sus Tenedores exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso a la fecha de vencimiento en el décimo año.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los préstamos por pagar incluyen intereses por pagar de \$9,256,187 y \$22,843,705 respectivamente.

### 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]

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas extranjeras en sus operaciones, en especial con respecto de las Propiedades de Inversión, los contratos de arrendamiento, los préstamos y ciertas cuentas bancarias que son denominadas en Dólares. El riesgo de divisas también puede derivarse de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

El Fideicomiso no ha implementado un instrumento de cobertura para amortizar el efecto cambiario en los tipos de cambio, básicamente porque sus inversiones e ingresos están denominados en Dólares.

El efecto acumulado en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ (113,467,567)	\$ 20,508,960

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

	<b>10% (+) (-)</b> <u>31 de diciembre de 2025</u>	<b>10% (+) (-)</b> <u>31 de diciembre de 2024</u>
<b>Análisis de sensibilidad</b>		

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

Tipo de cambio	17.9667	20.2683
Debilitamiento del peso	19.7634	22.2951
Fortalecimiento del peso	16.1700	18.2415

Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 1,159,265,690	\$ 1,397,475,019
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	\$ 1,275,194,195	\$ 1,537,220,452
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	\$ 1,043,337,185	\$ 1,257,729,586

*Riesgo de precio*

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio respecto de las Propiedades de Inversión y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de las propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos.

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación.

*Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable*

El Fideicomiso no tiene activos importantes que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por los préstamos por pagar. Los préstamos por pagar emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés. La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con los préstamos a largo plazo contraídos por las mismas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la totalidad de los préstamos son a tasa variable y están denominados en Dólares.

Con la finalidad de cubrir el riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos, el Fideicomiso mantiene IFD (Ver Nota 10).

La exposición del endeudamiento del Fideicomiso a cambios en tasas de interés y las fechas contractuales de revaluación de los préstamos al final del periodo de reporte se muestra a continuación:

	<b>2025</b>	<b>% Total de los préstamos</b>	<b>2024</b>	<b>% Total de los préstamos</b>
Préstamos a tasas variables	<u>\$ (113,467,567)</u>	100%	<u>\$ 20,508,960</u>	100%

*Riesgo de instrumentos utilizados*

El notional de los IFD contratados por el Fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 100% y 98% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. El precio de ejercicio de los CAP al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentran en 3.5% y entre 3.1% a 4.5%, respectivamente. El SWAP se encuentre entre 3.1% a 4.5% al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2025 no se tienen posiciones de SWAPs contratados (ver Nota 10).

Los IFD requieren la liquidación del interés neto por cobrar o pagar cada 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

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

No aplica

---

---

**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]**

---

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

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

Los principales gastos con los que cuenta el Fideicomiso se describen a continuación:

a. Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Reparaciones, mantenimiento e instalaciones	\$ 14,753,745	\$ 18,759,785
Comisión por administración de propiedad	3,991,577	2,020,158
Impuesto predial y otros impuestos	1,771,241	1,607,601
Seguro de propiedad	1,139,292	1,247,596
Seguridad	59,115	163,722
Otros gastos	385,333	918,385
<b>Total gastos operativos relacionados con propiedades de inversión</b>	<b>\$ 22,100,302</b>	<b>\$ 24,717,247</b>

### 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

---

**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]**

---

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 4 Año: 2025 Moneda: MXN

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

---

### 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$28,517,061 y \$32,242,705, respectivamente.

---

## Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [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 los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$28,517,061 y \$32,242,705, respectivamente.

---

## 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]

---

No aplica

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

Los ingresos por rentas fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Ingresos por rentas	\$ 135,379,426	\$ 127,331,353
<b>Total ingresos por rentas</b>	<b>\$ 135,379,426</b>	<b>\$ 127,331,353</b>

Otros ingresos operativos están integrados como se muestra a continuación:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Reembolso de mejoras y gastos operativos	\$ 15,168,517	\$ 13,640,694
Reembolso de mantenimiento	3,244,262	3,122,006
Otros ingresos	1,259,588	2,145,376
<b>Total otros ingresos operativos</b>	<b>\$ 19,672,367</b>	<b>\$ 18,908,076</b>

## 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]

No aplica

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

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

### A. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por el Fideicomiso por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

#### Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Fideicomiso tiene control. El Fideicomiso controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido al Fideicomiso. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control cesa.

La participación que el Fideicomiso tiene en sus subsidiarias, en las cuales es fideicomitente y tiene control, es calculada con base en los porcentajes establecidos en los contratos entre el Fideicomiso y cada uno de sus socios.

Los estados financieros consolidados se integran de las siguientes subsidiarias:

Nombre de la entidad	Porcentaje de participación	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fideicomiso Maestro de Administración F/6263 (antes F/0218)	100%	100%

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

Fideicomiso de Administración F/3443	98%	98%
Fideicomiso de Administración F/3590	98%	98%
Fideicomiso de Administración F/6265 (antes CIB/3074)	98%	98%
Fideicomiso de Garantía 851-03449 (antes F/3041)	98%	98%
Fideicomiso de Garantía 851-03451 (antes F/3610)	100%	100%

Moneda funcional de las entidades es el Dólar Americano (USD)

## B. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

La inversión en negocio conjunto es contabilizada utilizando el método de participación. El valor en libros del negocio conjunto se aumenta o disminuye para reconocer la participación en el resultado del periodo y otros resultados integrales del negocio conjunto, ajustados cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso.

Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre el Fideicomiso y el negocio conjunto se eliminan en función del porcentaje de participación del Fideicomiso en esa entidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el porcentaje de participación del Fideicomiso en el negocio conjunto es del 36% y 38%, respectivamente. La inversión en negocio conjunto, en su porcentaje de participación, incluye los activos netos y los resultados de operaciones del Fideicomiso de Administración F/4742 y sus subsidiarias.

## C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

### a. Moneda funcional y de reporte

Los elementos incluidos en estos estados financieros consolidados se valúan usando el Peso Mexicano ("Peso(s)" o "MXN"), el cual es la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso, de acuerdo con los preceptos previstos en la NIC 21 "Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera".

### b. Transacciones en moneda extranjera y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

Las partidas no monetarias se miden a costo histórico (utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de la transacción), a excepción de las partidas no monetarias medidas a valor razonable, que son convertidas utilizando los tipos de cambio en la fecha en que se determinó el valor razonable.

### c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte

Debido a que ciertas subsidiarias incluidas en estos estados financieros consolidados tienen el Dólar como su moneda funcional, la conversión de los estados financieros de dichas subsidiarias a la moneda de presentación del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se realizó de la siguiente forma:

- i. Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;
- ii. Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;
- iii. Los ingresos y gastos de los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, salvo que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y
- iv. Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.

Los tipos de cambio utilizados para la preparación de estos estados financieros consolidados fueron los siguientes:

Periodo de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)
31 de diciembre de 2025 MXN/USD	17.9667	19.2156
31 de diciembre de 2024 MXN/USD	20.2683	18.3047

(\*) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

#### D. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Los activos disponibles para la venta correspondían a propiedades que: (i) se esperaba completar dicha venta en un periodo menor a un año, (ii) estuvieron disponibles para la venta inmediata y (iii) siguen el plan de venta establecido y aprobado por la administración. Los activos disponibles para la venta se registran a costo o valor razonable, el menor. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fideicomiso no cuenta con activos disponibles para la venta.

#### E. INVENTARIO

El inventario incluye bienes raíces que fueron adquiridos por el Fideicomiso con el objetivo principal de desarrollar y comercializar productos inmobiliarios al menudeo. Dicho inventario se registra al costo o valor neto realizable lo que sea más bajo. El costo del inventario en proceso de construcción incluye todos los gastos directamente atribuibles al proceso de desarrollo como comisión de desarrollo, pagos a contratistas de desarrollo y otros. El ciclo normal de la operación del Fideicomiso desde la adquisición de los inventarios hasta su realización en efectivo es mayor a 12 meses. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso ordinario de las operaciones del negocio menos cualquier gasto de venta aplicable. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no cuenta con inventarios.

#### F. AJUSTE POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN

Los inventarios se revisaban por valor neto realizado cada vez que eventos o cambios en las circunstancias indicaban que el valor en libros pudiera no ser recuperable. Los indicadores de sufrir un ajuste por valor neto de realización considerados a estos efectos eran, entre otros, pérdidas operativas o flujos de efectivo negativos en el período cuando se combinaban con un historial o proyección de pérdidas, reducción en la demanda de inversiones inmobiliarias, competencia y otros factores legales y económicos. Si las circunstancias requerían que un activo o grupo de activos en inventario se sometiera a una prueba de posible ajuste al valor neto realizado, el Fideicomiso comparaba los flujos de efectivo esperados sin descontar con el valor en libros del activo o grupo de activos. Si el valor en libros del activo o grupo de activos no era recuperable sobre la base del flujo de efectivo no descontado, se reconocía un ajuste al valor neto realizado en la medida en que el valor en libros excedía su valor recuperable. El ajuste al valor de recuperación se determinaba con base en las condiciones actuales del mercado mexicano y el análisis podía incluir la revisión de ventas comparables, nueva legislación, acuerdos firmados con terceros y avalúo externo de ciertas propiedades, cuando estaba disponible.

#### G. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades que se mantienen a largo plazo para generar utilidades por arrendamiento o apreciación de capital, o ambos, y que no son utilizadas por los propietarios, son clasificadas como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción o desarrollos para uso futuro como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable.

El Fideicomiso determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión con base en los reportes de avalúo preparados por terceros independientes. El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión está sujeto a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de valuación. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión es una estimación de valor y no una medida del valor de realización. Adicionalmente, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el simple paso del tiempo.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

La medición a valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo si se considera que el valor razonable se puede medir de forma confiable. Puede ser a veces difícil determinar de forma confiable el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción. Para poder evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de forma confiable, la administración toma en cuenta los siguientes factores, entre otros:

- Los términos y condiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) o no estándar.
- El nivel de confiabilidad de las entradas de efectivo después de completada la obra.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- La experiencia previa con construcciones similares.
- El estado de los permisos de construcción.

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de las Propiedades de Inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto son recibidos por el Fideicomiso y el costo del mismo pueda ser medido de forma confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales durante el periodo financiero en el que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Las ganancias o pérdidas por la venta o disposición de propiedades de inversión se registran en la utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Las Propiedades de Inversión se dejan de reconocer ya sea cuando se han dado de baja o cuando se dejan de usar de forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

## H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a.

### Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando éste se extingue, descarga, cancela o expira.

#### Clasificación y medición inicial de activos financieros

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

En los periodos presentados, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados VRORI.

La clasificación anterior se determina tanto por:

- El modelo de negocio de la entidad para el manejo del activo financiero, como por,
- Las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero.

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultados excepto el deterioro de las cuentas por cobrar operativas que se presenta en los gastos operativos relacionados con propiedades de inversión.

Medición subsecuente de activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCR):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.
- Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto de este no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso, las cuentas por cobrar a clientes y cualquier otra cuenta por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de cuentas por cobrar a clientes

El Fideicomiso hace uso de un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes, y reconoce la estimación para deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular, el Fideicomiso utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

El Fideicomiso evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos.

b.

Clasificación y medición de pasivos financieros

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

Posteriormente se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los depósitos de arrendatarios y cuentas por pagar se incluyen en esta categoría de pasivos financieros. Las cuentas por pagar son liquidadas dentro de un periodo de 60 días. Éstos se incluyen en pasivo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como pasivo no circulante.

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VRCR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos.

Para la mayoría de los préstamos, los valores razonables se asemejan a su valor en libros, ya que el interés por pagar es muy cercano al mercado actual.

Debido a que el Fideicomiso administra y evalúa el desempeño sobre la base del valor razonable de acuerdo con su estrategia de inversión (Propiedades de Inversión), el uso de la opción de valor razonable para medir los préstamos por pagar es una práctica que es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

Todos los cargos relacionados con intereses y los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros se reconocen en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

c.

Instrumentos financieros derivados (IFD)

Los IFD se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), excepto los IFD designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura de flujos de efectivo, que requieren un tratamiento contable específico. Todos los instrumentos financieros derivados se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable, estos cambios se reconocen en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2025 no se ha designado algún contrato derivado.

I. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los activos por impuestos por recuperar incluyen retenciones de impuesto sobre la renta ("ISR") y el IVA pagado a los proveedores de bienes y servicios y declarado a la autoridad fiscal de forma periódica, en cumplimiento de la ley aplicable. La tasa vigente en todo el territorio nacional para transacciones gravadas para efectos de IVA es del 16%, salvo por un número limitado de excepciones. Los impuestos por recuperar que se incluyen en activo circulante, excepto cuando sus expectativas de realización son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como activo no circulante.

De acuerdo con las disposiciones fiscales mexicanas, los ingresos originados por transacciones de venta o renta de bienes raíces destinadas a fines de uso residencial están exentos de IVA. Por lo tanto, el IVA pagado a los proveedores de bienes y servicios que estén relacionados a los proyectos residenciales serán tratados como un costo no recuperable del Fideicomiso una vez que, por cuenta de la exención mencionada anteriormente, no podrán ser acreditados o compensados con posibles saldos de IVA por pagar o solicitados a la autoridad fiscal para su posterior reembolso.

**J. EFECTIVO RESTRINGIDO**

El efectivo restringido representa fondos que se mantienen en fideicomisos de garantía para mejoras de activo fijo a llevarse a cabo a los inmuebles conforme al presupuesto aprobado para las mismas, por los otorgantes del préstamo por pagar.

El efectivo restringido es una reserva requerida por los otorgantes del préstamo por pagar con base en las provisiones contractuales, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento.

**K. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en valor. Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen conforme se devengan.

**L. PRÉSTAMO POR PAGAR**

El préstamo por pagar se registra a valor razonable, que refleja los cambios en tasas de interés, primas de amortización o descuentos y vencimiento. El préstamo se clasifica como pasivo a corto plazo a menos que el Fideicomiso tenga un derecho incondicional para diferir el pago de un pasivo por al menos 12 meses después del cierre del periodo.

**M. COSTOS DE PRÉSTAMO POR PAGAR**

Los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado son capitalizados durante el tiempo que se requiere para completar y preparar el activo para su uso o venta. Activos calificados son aquellos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para estar listos para su uso o para la venta. Otros costos de los préstamos se registran como gastos en el periodo en que se incurre.

**N. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS**

Los depósitos de arrendatarios se reconocen conforme se reciben de los inquilinos y representan la obligación del Fideicomiso de devolver a los inquilinos al vencimiento del contrato arrendamiento bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos. De acuerdo con la NIIF 9, el Fideicomiso reconoce los depósitos de arrendatarios como pasivos financieros con reconocimiento inicial a valor razonable, y subsecuentemente a costo amortizado.

**O. ACTIVO NETO**

El Fideicomiso recibe aportaciones por parte de los tenedores (incluyendo el Fideicomisario en segundo lugar) de los CKD's. Desde la emisión inicial hasta la fecha de vencimiento, los tenedores tienen el derecho de recibir distribuciones sobre los rendimientos del Fideicomiso, si los hubiere, dado que su pago será variable e incierto. En el caso particular del Fideicomisario en segundo lugar, además de su participación como tenedor, también tiene el derecho de recibir distribuciones de incentivo en su carácter de administrador. De conformidad con la NIC 32, esta participación, vía distribuciones de incentivo, tiene carácter residual por lo que se considera un instrumento financiero subordinado a los CKD's. Adicionalmente, dado que las distribuciones no son proporcionales o "prorrata" a todas las demás clases de inversionistas e instrumentos financieros, los CKD's se consideran pasivo financiero.

De acuerdo con lo previsto en la NIC 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

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

**P. GASTOS DE EMISIÓN**

En línea con la Nota 4 anterior, los Gastos de Emisión y colocación de los CKD's se presentan en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. como gastos financieros cuando se incurren.

**Q. IMPUESTOS**

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes y las características de las operaciones que realiza el Fideicomiso, los efectos de ISR impactan el resultado fiscal, según corresponda. Los pagos provisionales mensuales de ISR que entera el Fideicomiso por cuenta de los inversionistas se registran como disminuciones del activo neto. Cualquier pago provisional o retención de ISR realizado por el Fideicomiso a nombre de sus inversionistas es considerado como una distribución de impuestos.

#### R. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 18). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios ("meses de gracia"), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

Los otros componentes que no son de arrendamiento se reconocen de acuerdo con la NIIF 15 "Ingresos por Contratos con Clientes" (ver Nota 18).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en Propiedades de Inversión en el estado consolidado de situación financiera. (ver Nota 7a).

El Fideicomiso realiza pagos a ciertos agentes por servicios relacionados a la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las cuotas iniciales de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de la propiedad de inversión respectiva; las cuotas de arrendamiento subsecuentes son registradas como gasto.

#### S. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los contratos de arrendamiento incluyen ingresos por arrendamiento y cargos por servicio y mantenimiento, así como cargos de administración de las propiedades. Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento como se describe en la política contable sobre arrendamientos antes mencionada.

Los componentes que no son de arrendamiento se reconocen de acuerdo con la IFRS 15. Para determinar el reconocimiento de estos ingresos, el Fideicomiso sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificar el contrato con un cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos conforme se cumplen las obligaciones de desempeño.

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o conforme) el Fideicomiso cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes. Para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento el Fideicomiso satisface la obligación de desempeño conforme los clientes reciben los servicios correspondientes durante la vigencia del contrato, por lo que dichos ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de la transacción para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento se identifica en cada uno de los contratos y corresponde a los precios de venta independientes, asimismo, no contemplan pagos variables, financiamiento o algún otro.

El Fideicomiso obtiene otros ingresos que incluyen principalmente costos por mantenimiento recuperables, suministro de agua, energía eléctrica, impuestos a la propiedad y primas de seguro, que son facturados a los arrendatarios. El Fideicomiso reconoce estos ingresos como agente por lo que el ingreso, en su caso, corresponde al diferencial entre el gasto incurrido por el cliente y el monto facturado por este concepto por parte del Fideicomiso y se presenta en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales en el rubro de otros ingresos operativos.

#### T. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

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

#### U. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función y no a su naturaleza por considerarse que esta presentación provee más relevancia y valor de la información a los usuarios de estos estados financieros consolidados.

#### V. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Es necesario llevar a cabo un análisis profundo y determinar si una adquisición de Propiedades de Inversión debe reflejarse contablemente como la adquisición de un activo o grupo de activos o en su caso como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF 3 Combinaciones de negocios ("NIIF 3"). De acuerdo con el análisis realizado, la administración del Fideicomiso determinó registrar las compras de Propiedades de Inversión como adquisición de activos.

La administración determina que las adquisiciones no cumplieron con la definición de un negocio como es requerido por la NIIF 3 para calificar como una combinación de negocios, ya que el Fideicomiso no retuvo ningún proceso comercial sustancial, empleados o sistemas operacionales de los vendedores, para la operación de las Propiedades de Inversión posterior a la adquisición.

**W. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**

La información por segmentos se presenta de una manera consistente con los reportes internos generados y proporcionados por la administración en temas y decisiones operativas, asignación de recursos y evaluación del rendimiento de los segmentos de operación.

---

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

---

Los saldos en los activos por impuestos a favor al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
IVA por recuperar	\$ 42,258,091	\$ 34,474,832
ISR por recuperar	7,496,993	7,120,848
<b>Total de impuestos por recuperar</b>	<b>\$ 50,205,084</b>	<b>\$ 41,595,680</b>

---

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

---

El detalle de las cuentas por pagar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Retenciones de fondo de garantía	\$ 31,371,942	\$ 32,369,098
Proveedores y honorarios por pagar	22,997,103	2,688,643
Impuestos por pagar	3,179,768	3,320,215
Otros	248,522	177,407

<b>Total</b>	<b>\$ 57,797,335</b>	<b>\$ 38,555,363</b>
--------------	----------------------	----------------------

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

No aplica

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

Los ingresos por rentas fueron como sigue:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Ingresos por rentas	\$ 135,379,426	\$ 127,331,353
<b>Total ingresos por rentas</b>	<b>\$ 135,379,426</b>	<b>\$ 127,331,353</b>

Otros ingresos operativos están integrados como se muestra a continuación:

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Reembolso de mejoras y gastos operativos	\$ 15,168,517	\$ 13,640,694
Reembolso de mantenimiento	3,244,262	3,122,006
Otros ingresos	1,259,588	2,145,376
<b>Total otros ingresos operativos</b>	<b>\$ 19,672,367</b>	<b>\$ 18,908,076</b>

Los principales gastos con los que cuenta el Fideicomiso se describen a continuación:

a. Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025	Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024
Reparaciones, mantenimiento e instalaciones	\$ 14,753,745	\$ 18,759,785
Comisión por administración de propiedad	3,991,577	2,020,158

Clave de Cotización: **PLA2CK** Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

Impuesto predial y otros impuestos	1,771,241	1,607,601
Seguro de propiedad	1,139,292	1,247,596
Seguridad	59,115	163,722
Otros gastos	385,333	918,385

<b>Total gastos operativos relacionados con propiedades de inversión</b>	<b>\$ 22,100,302</b>	<b>\$ 24,717,247</b>
--	----------------------	----------------------

b. Gastos de administración

	<b>Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024</b>
Honorarios administrativos	\$ 15,592,751	\$ 17,411,475
Honorarios legales	5,338,061	2,441,188
Gastos de mantenimiento del CKD	2,917,823	2,378,049
Honorarios profesionales	2,505,634	1,232,965
Honorarios del fiduciario	2,120,905	2,018,124
Software	1,405,082	605,101
Comisiones bancarias	495,321	440,927
Avalúos de propiedad y otros avalúos	758,085	424,668
Gastos de viaje	858,046	132,991
Reembolsos corporativos de gastos	98,236	36,331
Otros gastos	231,109	618,473
<b>Total gastos de administración</b>	<b>\$ 32,321,053</b>	<b>\$ 27,740,292</b>

**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]**

Los saldos en los activos por impuestos a favor al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestran a continuación:

	<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
IVA por recuperar	\$ 42,275,347	\$ 34,474,832
ISR por recuperar	7,929,737	7,120,848
<b>Total de impuestos por recuperar</b>	<b>\$ 50,205,084</b>	<b>\$ 41,595,680</b>

### 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 el activo neto del Fideicomiso (participación controladora) asciende a \$1,159,265,690 y \$1,397,475,019, respectivamente.

El activo neto del Fideicomiso se integra como sigue:

<b>Descripción</b>	<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
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
Resultados integrales acumulados	940,404,174	868,919,180
Resultados integrales del ejercicio	(3,331,729)	71,484,994
Distribuciones de capital	(3,846,900,000)	(3,746,900,000)
Distribuciones de impuestos	(59,596,216)	(58,695,143)
Efecto de conversión de moneda	(113,467,567)	20,508,960
<b>Total Participación controladora</b>	<b>1,159,265,690</b>	<b>1,397,475,019</b>
Participación no controladora	115,826,823	137,110,984
<b>Total activos netos</b>	<b>\$ 1,275,092,513</b>	<b>\$ 1,534,586,003</b>

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

El 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso distribuyó derechos por impuestos a los tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo 2023, por la cantidad de \$225,097 (\$209,134 correspondientes a la participación controladora y \$15,963 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2023.

El 27 de junio de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$212,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$194,980,552 a los Tenedores, \$16,849,254 a la Fideicomitente y \$170,194 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 31 de julio de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$205,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$188,542,515 a los Tenedores, \$16,292,910 a la Fideicomitente y \$164,575 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 27 de septiembre de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$200,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$183,943,917 a los Tenedores, \$15,895,522 a la Fideicomitente y \$160,561 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 27 de marzo de 2025, el Fideicomiso distribuyó derechos por impuestos a los tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo 2024, por la cantidad de \$923,344 (\$901,073 correspondientes a la participación controladora y \$22,271 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Tenedores tienen llamadas de capital por aportar que ascienden a \$179,842,972.

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

Las distribuciones de cualquier tipo de inversión se 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.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas extranjeras en sus operaciones, en especial con respecto de las Propiedades de Inversión, los contratos de arrendamiento, los préstamos y ciertas cuentas bancarias que son denominadas en Dólares. El riesgo de divisas también puede derivarse de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

El Fideicomiso no ha implementado un instrumento de cobertura para amortizar el efecto cambiario en los tipos de cambio, básicamente porque sus inversiones e ingresos están denominados en Dólares.

El efecto acumulado en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ (113,467,567)	\$ 20,508,960

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

<b>Análisis de sensibilidad</b>	<b>10% (+) (-) <u>31 de diciembre de 2025</u></b>	<b>10% (+) (-) <u>31 de diciembre de 2024</u></b>
Tipo de cambio	17.9667	20.2683
Debilitamiento del peso	19.7634	22.2951
Fortalecimiento del peso	16.1700	18.2415
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 1,159,265,690	\$ 1,397,475,019
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	\$ 1,275,194,195	\$ 1,537,220,452
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	\$ 1,043,337,185	\$ 1,257,729,586

---

## Inversiones en acciones [bloque de texto]

---

No aplica

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

#### A. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por el Fideicomiso por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

##### Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Fideicomiso tiene control. El Fideicomiso controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido al Fideicomiso. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control cesa.

La participación que el Fideicomiso tiene en sus subsidiarias, en las cuales es fideicomitente y tiene control, es calculada con base en los porcentajes establecidos en los contratos entre el Fideicomiso y cada uno de sus socios.

Los estados financieros consolidados se integran de las siguientes subsidiarias:

Nombre de la entidad	Porcentaje de participación	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fideicomiso Maestro de Administración F/6263 (antes F/0218)	100%	100%
Fideicomiso de Administración F/3443	98%	98%
Fideicomiso de Administración F/3590	98%	98%
Fideicomiso de Administración F/6265 (antes CIB/3074)	98%	98%
Fideicomiso de Garantía 851-03449 (antes F/3041)	98%	98%
Fideicomiso de Garantía 851-03451 (antes F/3610)	100%	100%

Moneda funcional de las entidades es el Dólar Americano (USD)

#### B. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

La inversión en negocio conjunto es contabilizada utilizando el método de participación. El valor en libros del negocio conjunto se aumenta o disminuye para reconocer la participación en el resultado del periodo y otros resultados integrales del negocio conjunto, ajustados cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso.

Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre el Fideicomiso y el negocio conjunto se eliminan en función del porcentaje de participación del Fideicomiso en esa entidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el porcentaje de participación del Fideicomiso en el negocio conjunto es del 36% y 38%, respectivamente. La inversión en negocio conjunto, en su porcentaje de participación, incluye los activos netos y los resultados de operaciones del Fideicomiso de Administración F/4742 y sus subsidiarias.

**C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA**

**a. Moneda funcional y de reporte**

Los elementos incluidos en estos estados financieros consolidados se valúan usando el Peso Mexicano (“Peso(s)” o “MXN”), el cual es la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso, de acuerdo con los preceptos previstos en la NIC 21 “Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera”.

**b. Transacciones en moneda extranjera y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

Las partidas no monetarias se miden a costo histórico (utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de la transacción), a excepción de las partidas no monetarias medidas a valor razonable, que son convertidas utilizando los tipos de cambio en la fecha en que se determinó el valor razonable.

**c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte**

Debido a que ciertas subsidiarias incluidas en estos estados financieros consolidados tienen el Dólar como su moneda funcional, la conversión de los estados financieros de dichas subsidiarias a la moneda de presentación del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se realizó de la siguiente forma:

- i. Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;
- ii. Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;
- iii. Los ingresos y gastos de los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, salvo que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y
- iv. Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.

Los tipos de cambio utilizados para la preparación de estos estados financieros consolidados fueron los siguientes:

Periodo de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)
31 de diciembre de 2025 MXN/USD	17.9667	19.2156
31 de diciembre de 2024 MXN/USD	20.2683	18.3047

(\*) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

**D. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA**

Los activos disponibles para la venta correspondían a propiedades que: (i) se esperaba completar dicha venta en un periodo menor a un año, (ii) estuvieron disponibles para la venta inmediata y (iii) siguen el plan de venta establecido y aprobado por la administración. Los activos disponibles para la venta se registran a costo o valor razonable, el menor. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fideicomiso no cuenta con activos disponibles para la venta.

**E. INVENTARIO**

El inventario incluye bienes raíces que fueron adquiridos por el Fideicomiso con el objetivo principal de desarrollar y comercializar productos inmobiliarios al menudeo. Dicho inventario se registra al costo o valor neto realizable lo que sea más bajo. El costo del inventario en proceso de construcción incluye todos los gastos directamente atribuibles al proceso de desarrollo como comisión de desarrollo, pagos a contratistas de desarrollo y otros. El ciclo normal de la operación del Fideicomiso desde la adquisición de los inventarios hasta su realización en efectivo es mayor a 12 meses. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso ordinario de las operaciones del negocio menos cualquier gasto de venta aplicable. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no cuenta con inventarios.

#### F. AJUSTE POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN

Los inventarios se revisaban por valor neto realizado cada vez que eventos o cambios en las circunstancias indicaban que el valor en libros pudiera no ser recuperable. Los indicadores de sufrir un ajuste por valor neto de realización considerados a estos efectos eran, entre otros, pérdidas operativas o flujos de efectivo negativos en el período cuando se combinaban con un historial o proyección de pérdidas, reducción en la demanda de inversiones inmobiliarias, competencia y otros factores legales y económicos. Si las circunstancias requerían que un activo o grupo de activos en inventario se sometiera a una prueba de posible ajuste al valor neto realizado, el Fideicomiso comparaba los flujos de efectivo esperados sin descontar con el valor en libros del activo o grupo de activos. Si el valor en libros del activo o grupo de activos no era recuperable sobre la base del flujo de efectivo no descontado, se reconocía un ajuste al valor neto realizado en la medida en que el valor en libros excedía su valor recuperable. El ajuste al valor de recuperación se determinaba con base en las condiciones actuales del mercado mexicano y el análisis podía incluir la revisión de ventas comparables, nueva legislación, acuerdos firmados con terceros y avalúo externo de ciertas propiedades, cuando estaba disponible.

#### G. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades que se mantienen a largo plazo para generar utilidades por arrendamiento o apreciación de capital, o ambos, y que no son utilizadas por los propietarios, son clasificadas como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción o desarrollos para uso futuro como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable.

El Fideicomiso determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión con base en los reportes de avalúo preparados por terceros independientes. El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión está sujeto a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de valuación. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión es una estimación de valor y no una medida del valor de realización. Adicionalmente, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el simple paso del tiempo.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

La medición a valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo si se considera que el valor razonable se puede medir de forma confiable. Puede ser a veces difícil determinar de forma confiable el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción. Para poder evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de forma confiable, la administración toma en cuenta los siguientes factores, entre otros:

- Los términos y condiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) o no estándar.
- El nivel de confiabilidad de las entradas de efectivo después de completada la obra.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- La experiencia previa con construcciones similares.
- El estado de los permisos de construcción.

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de las Propiedades de Inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto son recibidos por el Fideicomiso y el costo del mismo pueda ser medido de forma confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales durante el periodo financiero en el que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Las ganancias o pérdidas por la venta o disposición de propiedades de inversión se registran en la utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Las Propiedades de Inversión se dejan de reconocer ya sea cuando se han dado de baja o cuando se dejan de usar de forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

#### H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a.

Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando éste se extingue, descarga, cancela o expira.

##### Clasificación y medición inicial de activos financieros

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

En los períodos presentados, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados VRORI.

La clasificación anterior se determina tanto por:

- El modelo de negocio de la entidad para el manejo del activo financiero, como por,
- Las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero.

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultados excepto el deterioro de las cuentas por cobrar operativas que se presenta en los gastos operativos relacionados con propiedades de inversión.

##### Medición subsecuente de activos financieros

##### Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRRCR):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.
- Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto de este no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso, las cuentas por cobrar a clientes y cualquier otra cuenta por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

##### Deterioro de cuentas por cobrar a clientes

El Fideicomiso hace uso de un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes, y reconoce la estimación para deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular, el Fideicomiso utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

El Fideicomiso evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos.

b. **Clasificación y medición de pasivos financieros**

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

Posteriormente se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los depósitos de arrendatarios y cuentas por pagar se incluyen en esta categoría de pasivos financieros. Las cuentas por pagar son liquidadas dentro de un periodo de 60 días. Éstos se incluyen en pasivo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como pasivo no circulante.

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VRCR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos.

Para la mayoría de los préstamos, los valores razonables se asemejan a su valor en libros, ya que el interés por pagar es muy cercano al mercado actual.

Debido a que el Fideicomiso administra y evalúa el desempeño sobre la base del valor razonable de acuerdo con su estrategia de inversión (Propiedades de Inversión), el uso de la opción de valor razonable para medir los préstamos por pagar es una práctica que es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

Todos los cargos relacionados con intereses y los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros se reconocen en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

c. **Instrumentos financieros derivados (IFD)**

Los IFD se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), excepto los IFD designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura de flujos de efectivo, que requieren un tratamiento contable específico. Todos los instrumentos financieros derivados se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable, estos cambios se reconocen en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2025 no se ha designado algún contrato derivado.

I. **IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Los activos por impuestos por recuperar incluyen retenciones de impuesto sobre la renta ("ISR") y el IVA pagado a los proveedores de bienes y servicios y declarado a la autoridad fiscal de forma periódica, en cumplimiento de la ley aplicable. La tasa vigente en todo el territorio nacional para transacciones gravadas para efectos de IVA es del 16%, salvo por un número limitado de excepciones. Los impuestos por recuperar que se incluyen en activo circulante, excepto cuando sus expectativas de realización son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como activo no circulante.

De acuerdo con las disposiciones fiscales mexicanas, los ingresos originados por transacciones de venta o renta de bienes raíces destinadas a fines de uso residencial están exentos de IVA. Por lo tanto, el IVA pagado a los proveedores de bienes y servicios que estén relacionados a los proyectos residenciales serán tratados como un costo no recuperable del Fideicomiso una vez que, por cuenta de la exención mencionada anteriormente, no podrán ser acreditados o compensados con posibles saldos de IVA por pagar o solicitados a la autoridad fiscal para su posterior reembolso.

J. **EFFECTIVO RESTRINGIDO**

El efectivo restringido representa fondos que se mantienen en fideicomisos de garantía para mejoras de activo fijo a llevarse a cabo a los inmuebles conforme al presupuesto aprobado para las mismas, por los otorgantes del préstamo por pagar.

El efectivo restringido es una reserva requerida por los otorgantes del préstamo por pagar con base en las provisiones contractuales, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento.

K. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en valor. Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen conforme se devengan.

L. **PRÉSTAMO POR PAGAR**

El préstamo por pagar se registra a valor razonable, que refleja los cambios en tasas de interés, primas de amortización o descuentos y vencimiento. El préstamo se clasifica como pasivo a corto plazo a menos que el Fideicomiso tenga un derecho incondicional para diferir el pago de un pasivo por al menos 12 meses después del cierre del periodo.

**M. COSTOS DE PRÉSTAMO POR PAGAR**

Los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado son capitalizados durante el tiempo que se requiere para completar y preparar el activo para su uso o venta. Activos calificados son aquellos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para estar listos para su uso o para la venta. Otros costos de los préstamos se registran como gastos en el periodo en que se incurre.

**N. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS**

Los depósitos de arrendatarios se reconocen conforme se reciben de los inquilinos y representan la obligación del Fideicomiso de devolver a los inquilinos al vencimiento del contrato arrendamiento bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos. De acuerdo con la NIIF 9, el Fideicomiso reconoce los depósitos de arrendatarios como pasivos financieros con reconocimiento inicial a valor razonable, y subsecuentemente a costo amortizado.

**O. ACTIVO NETO**

El Fideicomiso recibe aportaciones por parte de los tenedores (incluyendo el Fideicomisario en segundo lugar) de los CKD's. Desde la emisión inicial hasta la fecha de vencimiento, los tenedores tienen el derecho de recibir distribuciones sobre los rendimientos del Fideicomiso, si los hubiere, dado que su pago será variable e incierto. En el caso particular del Fideicomisario en segundo lugar, además de su participación como tenedor, también tiene el derecho de recibir distribuciones de incentivo en su carácter de administrador. De conformidad con la NIC 32, esta participación, vía distribuciones de incentivo, tiene carácter residual por lo que se considera un instrumento financiero subordinado a los CKD's. Adicionalmente, dado que las distribuciones no son proporcionales o "prorrata" a todas las demás clases de inversionistas e instrumentos financieros, los CKD's se consideran pasivo financiero.

De acuerdo con lo previsto en la NIC 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

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

**P. GASTOS DE EMISIÓN**

En línea con la Nota 4 anterior, los Gastos de Emisión y colocación de los CKD's se presentan en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, como gastos financieros cuando se incurren.

**Q. IMPUESTOS**

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes y las características de las operaciones que realiza el Fideicomiso, los efectos de ISR impactan el resultado fiscal, según corresponda. Los pagos provisionales mensuales de ISR que entera el Fideicomiso por cuenta de los inversionistas se registran como disminuciones del activo neto. Cualquier pago provisional o retención de ISR realizado por el Fideicomiso a nombre de sus inversionistas es considerado como una distribución de impuestos.

**R. ARRENDAMIENTOS**

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 18). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios ("meses de gracia"), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

Los otros componentes que no son de arrendamiento se reconocen de acuerdo con la NIIF 15 "Ingresos por Contratos con Clientes" (ver Nota 18).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en Propiedades de Inversión en el estado consolidado de situación financiera. (ver Nota 7a).

El Fideicomiso realiza pagos a ciertos agentes por servicios relacionados a la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las cuotas iniciales de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de la propiedad de inversión respectiva; las cuotas de arrendamiento subsecuentes son registradas como gasto.

#### S. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los contratos de arrendamiento incluyen ingresos por arrendamiento y cargos por servicio y mantenimiento, así como cargos de administración de las propiedades. Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento como se describe en la política contable sobre arrendamientos antes mencionada.

Los componentes que no son de arrendamiento se reconocen de acuerdo con la IFRS 15. Para determinar el reconocimiento de estos ingresos, el Fideicomiso sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificar el contrato con un cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos conforme se cumplen las obligaciones de desempeño.

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o conforme) el Fideicomiso cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes. Para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento el Fideicomiso satisface la obligación de desempeño conforme los clientes reciben los servicios correspondientes durante la vigencia del contrato, por lo que dichos ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de la transacción para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento se identifica en cada uno de los contratos y corresponde a los precios de venta independientes, asimismo, no contemplan pagos variables, financiamiento o algún otro.

El Fideicomiso obtiene otros ingresos que incluyen principalmente costos por mantenimiento recuperables, suministro de agua, energía eléctrica, impuestos a la propiedad y primas de seguro, que son facturados a los arrendatarios. El Fideicomiso reconoce estos ingresos como agente por lo que el ingreso, en su caso, corresponde al diferencial entre el gasto incurrido por el cliente y el monto facturado por este concepto por parte del Fideicomiso y se presenta en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales en el rubro de otros ingresos operativos.

#### T. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

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

#### U. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función y no a su naturaleza por considerarse que esta presentación provee más relevancia y valor de la información a los usuarios de estos estados financieros consolidados.

#### V. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Es necesario llevar a cabo un análisis profundo y determinar si una adquisición de Propiedades de Inversión debe reflejarse contablemente como la adquisición de un activo o grupo de activos o en su caso como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF 3 Combinaciones de negocios ("NIIF 3"). De acuerdo con el análisis realizado, la administración del Fideicomiso determinó registrar las compras de Propiedades de Inversión como adquisición de activos.

La administración determina que las adquisiciones no cumplieron con la definición de un negocio como es requerido por la NIIF 3 para calificar como una combinación de negocios, ya que el Fideicomiso no retuvo ningún proceso comercial sustancial, empleados o sistemas operacionales de los vendedores, para la operación de las Propiedades de Inversión posterior a la adquisición.

#### W. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La información por segmentos se presenta de una manera consistente con los reportes internos generados y proporcionados por la administración en temas y decisiones operativas, asignación de recursos y evaluación del rendimiento de los segmentos de operación.

---

## 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.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, oscila entre 1.85% y el 3.50%, y entre el 1.95% y el 3.25%, respectivamente.

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

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

---

## 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 y 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.

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

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de 8.6% (rangos entre 8.3% y 9.8% en ambos periodos).
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración, la tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 3%.
- Supuestos de vacancia y pérdidas por cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 4.1% y 2.6% respectivamente, y para la pérdida por cobranza de 2% en ambos periodos.

Clave de Cotización: **PLA2CK**

Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

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

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

**Inversiones a través del método de participación**

Los contratos de negocio conjunto se contabilizan al método de participación, que se aproxima al valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas. Al estimar el valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas, la administración considera el valor de los activos netos según lo informado por las subsidiarias no consolidadas, las cuales valoran sus propiedades de inversión y sus préstamos por pagar a valor razonable de acuerdo con la orientación de las NIIF sobre las mediciones y revelaciones del valor razonable.

---

**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]**

---

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]

---

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 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.

---

### 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]

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

---

---

### 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 14.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso adquirió contratos de cobertura de tipo Caps de tasas de interés. Los Caps de tasa de interés establecen que en el caso que la tasa subyacente fuera mayor o menor que el precio de ejercicio, la contraparte paga o recibe del Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa, en forma trimestral.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la relación entre precio ejercido y la tasa variable resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$7,463,144 y \$10,113,490, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos (ver Nota 21).

La tenencia de IFD al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se resume como se muestra a continuación:

Clave de Cotización: PLA2CK

Trimestre: 4 Año: 2025 Moneda: MXN

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

[1] 3 meses SOFR

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	8,902	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.67%	\$ 2,642,313	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
Opción de tasa variable	Scotiabank	383	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.67%	113,601	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
					\$ 2,755,914		

Derivado	Banco	Importe nocional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Tasa fija	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
SWAP de tasa variable	Scotiabank	53,342	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.51%	\$ (3,771,942)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
SWAP de tasa variable	Scotiabank	10,649	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.51%	(753,056)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
					\$ (4,524,998)		

[1] 3 meses SOFR

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 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 14.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso adquirió contratos de cobertura de tipo Caps de tasas de interés. Los Caps de tasa de interés establecen que en el caso que la tasa subyacente fuera mayor o menor que el precio de ejercicio, la contraparte paga o recibe del Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa, en forma trimestral.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la relación entre precio ejercido y la tasa variable resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$7,463,144 y \$10,113,490, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos (ver Nota 21).

La tenencia de IFD al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se resume como se muestra a continuación:

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

[1] 3 meses SOFR

Derivado	Banco	Importe nominal (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
Opción de tasa variable	Scotiabank	8,902	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.67%	\$ 2,642,313	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
Opción de tasa variable	Scotiabank	383	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.67%	113,601	10 de Julio del 2024	9 de enero del 2026
					\$ 2,755,914		

Derivado	Banco	Importe nominal (miles USD)	Tasa variable subyacente	Tasa fija	Valor razonable activo (pasivo) al 31 de diciembre de 2024	Fecha de celebración de la operación	Fecha de vencimiento
SWAP de tasa variable	Scotiabank	53,342	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.51%	\$ (3,771,942)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
SWAP de tasa variable	Scotiabank	10,649	3M SOFR <sup>(1)</sup>	4.51%	(753,056)	10 de enero del 2024	9 de enero del 2026
					\$ (4,524,998)		

[1] 3 meses SOFR

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 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

---

### 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]

---

El valor de los activos de larga duración, tangibles e intangibles, incluyendo los activos disponibles para la venta se revisaban al menos una vez al año o cuando existían eventos o cambios en las circunstancias del negocio que indicaban que dicho valor podía no ser recuperable y debía reconocerse un deterioro. Para calcular la pérdida por deterioro se debía determinar el valor de recuperación que se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento. Las determinaciones de valor de recuperación de los activos de larga duración fueron proveídas por valuadores inmobiliarios independientes.

Como se indica en la Nota 3, el 28 de junio de 2024 el Fideicomiso transmitió a otra entidad la totalidad de sus activos clasificados como activos disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2025 y 27 de junio de 2024, el Fideicomiso mostraba \$0 y \$380,500,000, respectivamente como activos disponibles para la venta y, por lo tanto, registró una pérdida por ajuste a valor neto de realización de \$0 y \$2,565,383 por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

---

### 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]

---

No aplica

---

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

---

El Fideicomiso emisor de los certificados bursátiles o CKD tributa conforme a la regla 3.1.14. de la resolución miscelánea fiscal vigente en 2025. Esta regla establece que para los efectos del artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"), se podrá optar por considerar que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso, entre otros supuestos, cuando los ingresos pasivos de dicho fideicomiso representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Al respecto, la citada regla define como ingresos pasivos (i) los ingresos por intereses, incluyendo la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de IFD de deuda; (ii) la ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces; (iii) dividendos; (iv) ganancia por la enajenación de acciones; (v) ganancia proveniente de IFD de capital; (vi) ajuste anual por inflación acumulable; (vii) ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

En relación con lo anterior, la regla en comento señala que para calcular el porcentaje de ingresos pasivos que en un ejercicio fiscal se obtengan a través del Fideicomiso de que se trate, se debe dividir los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el cociente así obtenido se debe multiplicar por cien y el producto se debe expresar en por ciento.

Por el ejercicio de 2025, el Fideicomiso cumple con los supuestos antes mencionados, esto es, los ingresos pasivos que ha obtenido representan cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos.

De acuerdo con la regla en comento, los fideicomitentes y fideicomisarios de los Fideicomisos de ingresos pasivos son quienes acumulen a sus demás ingresos y, en su caso, efectúen las deducciones, que se hayan generado a través de los citados Fideicomisos.

Asimismo, en los términos de la regla citada, no se está obligado a efectuar pagos provisionales de impuesto sobre la renta.

Finalmente, la regla que nos ocupa también establece que cuando se efectúe algún pago provisional por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, no se podrá aplicar la opción a que se refiere la misma, y se debe considerar que el Fideicomiso de que se trata es un fideicomiso con actividad empresarial en términos del artículo 13 de la LISR desde el mes inmediato posterior a aquél al que se refiere el pago y hasta el último día del ejercicio fiscal.

Por lo que se refiere a los demás fideicomisos que forman parte de la estructura del Fideicomiso, tributarán como fideicomisos pasivos conforme a la citada regla 3.1.14 y 3.1.15. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, el Fideicomiso cumple con lo establecido en las reglas que se mencionan.

---

## 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]**

---

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.

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 y 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.

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

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de 8.6% (rangos entre 8.3% y 9.8% en ambos periodos).

Clave de Cotización: **PLA2CK**

Trimestre: **4** Año: **2025** Moneda: **MXN**

- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración, la tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 3%.
- Supuestos de vacancia y pérdidas por cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 4.1% y 2.6% respectivamente, y para la pérdida por cobranza de 2% en ambos periodos.

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

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

## 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]

El activo neto del Fideicomiso está integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital (Contribuciones), Distribuciones y el resultado integral del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el activo neto del Fideicomiso (participación controladora) asciende a \$1,159,265,690 y \$1,397,475,019, respectivamente.

El activo neto del Fideicomiso se integra como sigue:

Descripción	31 de Diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Aportación Inicial	\$ 100	\$ 100
Certificados bursátiles fiduciarios conocidos como "Certificados de Capital de Desarrollo A" o CKD's que emitió el Fiduciario	4,242,156,928	4,242,156,928
Resultados integrales acumulados	940,404,174	868,919,180
Resultados integrales del ejercicio	(3,331,729)	71,484,994
Distribuciones de capital	(3,846,900,000)	(3,746,900,000)

Clave de Cotización: <b>PLA2CK</b>	Trimestre: <b>4</b>	Año: <b>2025</b>	Moneda: <b>MXN</b>
Distribuciones de impuestos		(59,596,216)	(58,695,143)
Efecto de conversión de moneda		(113,467,567)	20,508,960
<b>Total Participación controladora</b>		<b>1,159,265,690</b>	<b>1,397,475,019</b>
Participación no controladora		115,826,823	137,110,984
<b>Total activos netos</b>		<b>\$ 1,275,092,513</b>	<b>\$ 1,534,586,003</b>

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

El 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso distribuyó derechos por impuestos a los tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo 2023, por la cantidad de \$225,097 (\$209,134 correspondientes a la participación controladora y \$15,963 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2023.

El 27 de junio de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$212,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$194,980,552 a los Tenedores, \$16,849,254 a la Fideicomitente y \$170,194 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 31 de julio de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$205,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$188,542,515 a los Tenedores, \$16,292,910 a la Fideicomitente y \$164,575 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 27 de septiembre de 2024, el Fideicomiso distribuyó dividendos a los inversionistas, por la cantidad de \$200,000,000. La distribución de esos dividendos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos, correspondiendo \$183,943,917 a los Tenedores, \$15,895,522 a la Fideicomitente y \$160,561 al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El 27 de marzo de 2025, el Fideicomiso distribuyó derechos por impuestos a los tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo 2024, por la cantidad de \$923,344 (\$901,073 correspondientes a la participación controladora y \$22,271 a la participación no controladora) sin que existiera flujo de efectivo. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Tenedores tienen llamadas de capital por aportar que ascienden a \$179,842,972.

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

Las distribuciones de cualquier tipo de inversión se 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.

---

**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

---

**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]**

---

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

---

**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]**

---

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.

El monto incurrido por concepto de Comisión de Administración por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$28,517,061 y \$32,242,705, respectivamente.

---

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

---

No aplica

---

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

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

---

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]**

---

No aplica

### **Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias**

---

No aplica

---

**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**

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

### 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

---