

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	35
[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	53
[800500] Notas - Lista de notas	55
[800600] Notas - Lista de políticas contables	96
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34.....	115

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]



PGIM

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

FIDEICOMITENTE

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

FIDUCIARIO EMISOR

Actinver

MONEX

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

REPRESENTANTE COMÚN

PLA3CK 22

FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/6266

(ANTES FIDEICOMISO PRUMEX CKD CIB F/3848)

REPORTE TRIMESTRAL DICTAMINADO

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

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3848, ahora F/6266 de fecha 6 de julio de 2022, celebrado entre PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V. como Fideicomitente; PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V. como Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar; CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores.

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

El 11 de julio de 2022, 2,900,000 Certificados Bursátiles fueron emitidos en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA), habiendo obtenido \$290,000,000 Pesos en su Emisión Inicial. Adicionalmente, los Tenedores aportarán a través del mecanismo de Llamadas de Capital al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo, llegando a un Monto Máximo de la Emisión de \$1,450,000,000 Pesos. Al 31 de diciembre de 2025, los Tenedores cuentan con Llamadas de Capital por aportar que ascienden a \$382,000,100 Pesos.

Información importante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventos Relevantes

El 29 de octubre de 2025, Banco Multiva, S.A., como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., retransmitió la información financiera trimestral a solicitud de la Bolsa Institucional de Valores. La retransmisión tuvo como finalidad corregir referencias respecto del fiduciario y del número de fideicomiso aplicables a los Certificados Bursátiles "PLA3CK 22", precisando que el fiduciario correspondiente es Banco Multiva bajo el Fideicomiso CIB/3848, y no Banco Actinver ni el fideicomiso 6266.

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

El 4 de noviembre de 2025, el Fideicomiso publicó un Evento Relevante en la Bolsa Institucional de Valores para informar al público inversionista sobre la retransmisión de la información financiera trimestral llevada a cabo el 29 de octubre de 2025.

El 13 de noviembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, incluyendo la referencia a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como nuevo fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/6266 (anteriormente identificado como CIB/3848).

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

Eventos Subsecuentes

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

El 7 de abril de 2026, se realizó la cuarta Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$115.6 millones de Pesos.

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

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

Con fecha 6 de julio de 2022, el Fideicomitente, el Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Representante Común celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/6266 (Antes CIB/3848), que emitió certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra PLA3CK 22 a través de una oferta pública restringida en México, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, con el propósito de realizar Inversiones principalmente en proyectos inmobiliarios en el sector Industrial en México, de manera directa o a través de Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V).

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fideicomitente:	PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de Certificados Bursátiles
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar:	PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V.

El objetivo del Fideicomiso Irrevocable F/6266 es llevar a cabo Inversiones de manera directa o a través de Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V), principalmente en activos inmobiliarios del sector industrial, conforme al plan de negocios y estrategia de inversión descritos en el Prospecto de Colocación y de conformidad con las políticas de inversión del Fideicomiso, (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (iii) realizar Distribuciones de conformidad con los Términos del Contrato de Fideicomiso y (iv) llevar a cabo cualquier actividad según sea instruida por el Administrador por escrito, la cual el Administrador considere como necesaria, aconsejable, conveniente o incidental para las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso.

PGIM Real Estate MVP Administradora V, 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.

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 Serie A en México, bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, así como realizar la Emisión Inicial de Certificados de las Series B, bajo el mecanismo de Llamadas de Capital; (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial de cualquier Serie de Certificados y cualquier Emisión Subsecuente para realizar Inversiones, ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V); (iii) administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato o el Acta de Emisión, tenga derecho a instruir por escrito al Fiduciario, en seguimiento a facultades del Administrador o dicha otra Persona conforme a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso").

En relación con lo anterior, el Fiduciario celebró un Contrato de Administración con el Administrador el día 6 de julio de 2022.

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

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 el prospecto, incluyendo los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso, a los Vehículos de Inversión, al Fideicomitente, al Administrador o a cualquiera de sus respectivas Afiliadas, el desempeño del negocio del Fideicomiso 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. Las inversiones en los Certificados Bursátiles están sujetas a otros riesgos, incluyendo sin limitar, riesgos que actualmente se desconocen, no están previstos o no se consideran significativos, pero que aun así podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles, sobre el Patrimonio del Fideicomiso o sobre la situación financiera del Administrador, sus Afiliadas, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, sobre la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Las declaraciones a futuro que contiene el Prospecto de Colocación, por su propia naturaleza, implican riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Se advierte a los inversionistas que una serie de factores importantes podrían causar que los resultados reales del Fideicomiso difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en tales declaraciones a futuro.

En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados Bursátiles no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el prospecto. No existe garantía de que el Fideicomiso será rentable o de que, en caso de serlo, generará un rendimiento o alcanzará una tasa de rendimientos determinada.

Los posibles Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión. 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 (los cuales están enunciados (sin ser limitativos) en la Sección I INFORMACIÓN GENERAL – Subsección 3. Factores de Riesgo del Prospecto de

Colocación) 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.

Relaciones significativas del Fideicomiso

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fideicomitente:	PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de Certificados Bursátiles
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar:	PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V.

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso Irrevocable F/6266 ha llevado a cabo inversiones en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (Antes Fideicomiso Fondo Privado México Industrial V CIB F/3849) a través del método de participación por \$1,209.7 millones de Pesos.

¹Valor de la Inversión en Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (Antes Fideicomiso Fondo Privado México Industrial V CIB F/3849), valor razonable como Entidad de Inversión. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

A continuación, el detalle de la composición de la Inversión a través del método de participación, cifras expresadas en Pesos:

	2025 (12meses)
Saldo inicial	1,227,692,388
Contribuciones netas de capital	100,517,868
Distribuciones netas de capital	(38,074,950)
Distribuciones de impuestos	(305,095)
Participación en resultados de las inversiones	71,646,383
Conversión de divisas	(151,789,596)
Al final del periodo	1,209,686,998

PGIM – Fund Accounting.

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

	4T25
Banco Mercantil del Norte S.A.	1,614,755

Efectivo en bancos	261,969
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724

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

El resultado del cuarto trimestre está integrado principalmente por: (i) la participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación con una pérdida de \$21 millones de Pesos, (ii) los ingresos generados por el Fideicomiso durante el periodo comprendido del cuarto trimestre de 2025 los cuales fueron \$10.7 mil Pesos provenientes de los intereses generados por la inversión en las inversiones permitidas (de conformidad con el contrato del Fideicomiso) sobre un monto promedio de capital invertido de \$2.1 millones de Pesos, y (iii) costos y/o por \$1.1 millones de Pesos integrados por Gastos de Mantenimiento. La pérdida en la participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación fue causada principalmente por efecto cambiario y valuación de las propiedades subyacentes.

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]

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

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

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)	(6.9)%	La pérdida del periodo generó un retorno negativo del (6.9)% sobre los activos netos.
Retorno sobre activos (ROA)	(6.9)%	La pérdida del periodo generó un retorno negativo del (6.9)% sobre los activos.
Valor residual de capital contribuido (RVPI)	1.1x	Los activos netos sirven para cubrir 1.1x veces las contribuciones atribuibles a los Tenedores.

Razones de liquidez

Prueba de liquidez	17.1	Los activos circulantes sirven para cubrir 17.1 veces las obligaciones a corto plazo.
Ratio de efectivo y pasivos circulantes	13.0	Los fondos en efectivo cubren 13.0 veces las obligaciones a corto plazo.

Retornos de rentabilidad

Cambio en el valor razonable de la inversión a través del método de participación cierre de 2024 a 2025	(1.5)%	Se generó disminución de la inversión a través del método de participación (1.5)%
---	--------	---

Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro. Representan las inversiones a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (antes Fideicomiso Fondo Privado México Industrial V CIB F/3849).

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 los Tenedores: Al 31 de diciembre de 2025; cifras expresadas en Pesos.

	4T25
Aportación Inicial	100
Certificados Bursátiles fiduciarios (monto equivalente en Pesos)	1,067,999,900
Resultado integral acumulado	272,008,103
Resultado integral del ejercicio	(84,480,120)
Distribución de capital	(40,074,954)
Distribución de impuestos	(500,304)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,214,952,725

PGIM - Fund Accounting

Inversiones Permitidas

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 \$10.7 mil Pesos a una tasa bruta variable de 6.95% promedio con capitalización y vencimiento diario. El monto promedio de capital invertido en Pesos para este trimestre fue de \$2.1 millones de Pesos.

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

Desglose de activos más relevantes

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

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

Activos relevantes	4T25	3T25
Inversión en Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267	1,209,686,998	1,235,217,392
Impuestos por recuperar	2,947,812	2,560,871
Otros Activos	-	75,321
Pagos anticipados	585,703	216,436
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724	139,937
Total activos relevantes	1,215,097,237	1,238,209,957

PGIM - Fund Accounting

El decremento en la Inversión en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (antes Fideicomiso Fondo Privado México Industrial V CIB F/3849), se debe principalmente a la participación en resultados de la inversión a través del método de participación el cual disminuyó por un valor de \$25.5 millones de Pesos. Dicha disminución de \$25.5 millones de Pesos fue causada principalmente por efecto cambiario y valuación de las propiedades subyacentes.

La siguiente tabla muestra un resumen de las principales cuentas del Estado de Resultados:

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

Estado de Resultado Integral	4T25	3T25
Ingresos por intereses inversiones a corto plazo	10,700	3,836
Participación en resultados de la Inversión a través del método de participación (Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267)	(20,961,400)	22,194,174
Gastos	(1,107,438)	(1,256,710)
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los Tenedores	(22,058,138)	20,941,300

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

El resultado del cuarto trimestre está integrado principalmente por: (i) la participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación con una pérdida de \$21.0 millones de Pesos, (ii) los ingresos generados por el Fideicomiso durante el período comprendido del cuarto trimestre de 2025 los cuales fueron \$10.7 mil Pesos provenientes de los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el contrato del Fideicomiso) sobre un monto promedio de capital invertido de \$2.1 millones de Pesos, y (iii) costos y/o gastos por \$1.1 millones de Pesos integrados por Gastos de Mantenimiento. La pérdida en la participación en resultados de la inversión contabilizada a través del método de participación fue causada principalmente por efecto cambiario y valuación de las propiedades subyacentes.

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
Tenedores	1,067,999,900
Total	1,068,000,000

PGIM - Fund Accounting. Incluye Certificados Bursátiles

Variación en saldo y número de activos

Al inicio del cuarto trimestre de 2025, el Fideicomiso Irrevocable F/6266 (Antes Fideicomiso PruMex CKD CIB F/3848) tenía \$1,235.2 millones de Pesos de inversión a través del método de participación en el Fideicomiso Irrevocable México Industrial V F/6267 (Antes Fideicomiso Fondo Privado México Industrial V CIB F/3849). Al 31 de diciembre de 2025, la inversión a través del método de participación representa un total de \$1,209.7 millones de Pesos. Dicha disminución de \$25.5 millones de Pesos fue causada principalmente por efecto cambiario y valuación de las propiedades subyacentes.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

A la fecha de terminación del periodo reportado, ninguno de los activos del Fideicomiso tiene retrasos en su proceso de cobranza regular, tampoco se encuentran en proceso judicial, administrativo o arbitral. De acuerdo con la naturaleza del Fideicomiso, este apartado no aplica.

Garantía sobre los activos

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

Cargas y limitaciones

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

Desempeño de los valores emitidos

El porcentaje de participación de los Tenedores en el Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 fue de 100%.

Estatus de los Certificados Bursátiles

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

	4T25
Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial	2,900,000
Monto de la Emisión Inicial	\$290,000,000
Monto Máximo de la Emisión	\$1,450,000,000
Número de Certificados Bursátiles al cierre del periodo	915,909,991
Monto de capital contribuido al cierre del periodo ¹	\$1,067,999,900
Monto de capital distribuido al cierre del periodo	\$40,575,258
Precio de la Emisión Inicial	\$100.00 por Certificado Bursátil

¹Incluye los \$100.00 de la Aportación Inicial.

Contratos y acuerdos - Resumen

Contrato de Fideicomiso

Partes

Fideicomitente:	PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de Certificados Bursátiles
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar:	PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V.

Fines del Fideicomiso

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

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

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

- ? Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
- ? Abrir, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y en su caso, instruir sobre la apertura, mantenimiento y administración de las cuentas bancarias o de inversión de los Vehículos de Inversión, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
- ? De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo la Emisión Inicial de cualquier Serie de Certificados y cada una de las Emisiones Subsecuentes de cualquier Serie de Certificados, en los términos previstos en los Documentos de la Emisión.
- ? De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar y mantener el registro de los Certificados Bursátiles de cualquier Serie en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados de cualquier Serie en la Bolsa, llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida en México de los Certificados Serie A, realizar la Emisión Inicial de Certificados de cualquier Serie B, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital que se realicen respecto de cualquier Serie de Certificados o por otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador.
- ? Suscribir el Acta de Emisión y el título que documente los Certificados de la Serie respectiva, así como depositarlo en Indeval (y, en caso de ser necesario, sustituirlos).
- ? Tener la titularidad de o adquirir derechos fideicomisarios de cualquier Vehículo de Inversión que le sea instruido por el Administrador.
- ? Celebrar contratos de crédito o financiamiento con cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones por escrito que para tal efecto reciba del Administrador, conforme a los términos y condiciones que, en su caso, sean aprobados por los órganos correspondientes de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- ? Realizar Inversiones, ya sea directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V), conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y en seguimiento a las instrucciones que para tal efecto reciba por escrito del Administrador, conforme a los términos y condiciones que, en su caso, sean aprobados por los órganos correspondientes de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

- ? Celebrar el Contrato de Administración con el Administrador en términos de lo previsto en la Sección 8.1 del Contrato de Fideicomiso, sirviendo el Contrato de Fideicomiso como instrucción al Fiduciario, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración.
- ? Celebrar un contrato de administración con un administrador sustituto en caso de que el Administrador sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.
- ? Celebrar el Contrato de Colocación con los Intermediarios Colocadores.
- ? Llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- ? Llevar a cabo la Desinversión y/o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores en los casos en que dicha aprobación resulte aplicable conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- ? Contratar al Auditor Externo y, en su caso, sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, en cada caso, con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado.
- ? Previa instrucción que por escrito reciba del Administrador, contratar y sustituir al Valuador Independiente, con la aprobación previa de la Asamblea General de Tenedores.
- ? Llevar a cabo la Desinversión y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula XV del Contrato de Fideicomiso.
- ? Pagar, con recursos disponibles en la porción del Patrimonio del Fideicomiso que corresponda a cada Serie y hasta donde ésta baste y alcance, todas las obligaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión relacionadas con dicha Serie, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer Distribuciones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y pagar Gastos del Fideicomiso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- ? Preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión y la Ley Aplicable.
- ? Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas.
- ? Realizar cambios de divisas, para convertir cualesquiera cantidades recibidas en las Cuentas del Fideicomiso, en cada caso al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México o en el extranjero, en la fecha de las operaciones de cambio de divisas aplicables.
- ? Llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para cumplir en todo momento con el régimen fiscal previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- ? Otorgar o revocar poderes generales para actos de administración, para ser ejercidos conjunta o separadamente, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo la Ciudad de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; así como revocar los poderes otorgados a los que se refiere el presente párrafo, cuando sea instruido para tales efectos.
- ? Otorgar los poderes especiales y/o generales que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda de conformidad con los términos establecidos en la Sección 18.2 del Contrato de Fideicomiso.
- ? Contratar instrumentos financieros derivados, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y mitigar los riesgos atribuibles a cambios en tasa de interés, incluyendo el obtener coberturas respecto de cualquier moneda y tasas de interés, y para firmar todos y cualesquier contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de instrumentos financieros derivados, suplementos y sus anexos y confirmaciones; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que contrate instrumentos financieros derivados con fines especulativos.
- ? Solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda (distintos a las Líneas de Suscripción, las cuales se registrarán por el inciso siguiente), directamente o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Sección 9.7 del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía) respecto a todo tipo de obligaciones o compromisos que asuma el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, asumir la calidad de obligado solidario o avalista, y/o transferir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas en la Cuenta General a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

sin obligación alguna respecto de su propio patrimonio y única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

- ? Contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- ? Cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en los contratos de apertura de crédito de las Líneas de Suscripción y en los Convenios de Línea de Suscripción en los términos establecidos en los mismos, incluyendo sin limitación las obligaciones de llevar a cabo Llamadas de Capital a los Tenedores de los Certificados de la Serie respecto de la cual se celebren dichas Líneas de Suscripción y Convenios de Línea de Suscripción con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor.
- ? Llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso.
- ? Contratar al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y, en su caso, sustituir a dicho Contador del Fideicomiso con la previa aprobación del Comité Técnico.
- ? Contratar, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por el Representante Común, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- ? Contratar, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, Asesores Independientes del Fideicomiso a solicitud por escrito del Comité Técnico, la Asamblea General de Tenedores y/o la Asamblea Especial de Tenedores correspondiente a los Certificados Serie A, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
- ? Contratar pólizas de seguro de responsabilidad para los Miembros Independientes del Comité Técnico designados de conformidad con la Sección 5.2(a)(iii) del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.
- ? Realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el Registro Único de Garantías Mobiliarias y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo.
- ? Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y la existencia del mismo.
- ? Contratar auditores, contadores, asesores fiscales y Asesores Jurídicos que asesoren al Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gasto de Mantenimiento.
- ? Llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para lograr o cumplir con los Fines del Fideicomiso, o cualquier disposición del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración y/o de la Ley Aplicable, en cada caso, según lo instruya el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integra por:

- ? La Aportación Inicial y, en su caso, cada Aportación Serie B.
- ? El Monto Inicial de la Emisión de cada Serie de Certificados.
- ? Cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión de cada Serie de Certificados.
- ? Cada uno de los Montos Adicionales Requeridos de cada Serie de Certificados.
- ? Los derechos fideicomisarios o participaciones de capital en cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera, directa o indirectamente, el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, así como los ingresos y ganancias derivados de los mismos.
- ? Todos y cualesquier derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquier documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos).
- ? Cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión.

- ? Cualesquier recursos, activos, bienes o derechos (incluyendo sobre bienes inmuebles) que reciba el Fiduciario por parte de y/o en relación con las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una Desinversión de las mismas.
- ? Los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso y los derechos que de éstos deriven.
- ? Todas y cualesquiera cantidades derivadas de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Permitidas.
- ? Todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso.
- ? Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de la Sección "Patrimonio del Fideicomiso", incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

Llamadas de Capital

Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública restringida o en cualquier momento posterior, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del título correspondiente, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos, y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital con el propósito de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación.

Durante el Periodo de Inversión

- ? El Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores de los Certificados de la Serie correspondiente para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos previsto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.
- ? El Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital respecto de los Certificados Serie A durante el Periodo de Inversión (x) si los recursos netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, se consideren en su totalidad como Monto Asignado a Inversiones; o bien, (y) en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos; o (z) en caso de los recursos que se obtengan con dicha Llamada de Capital se destinen al pago de cualesquiera Líneas de Suscripción.

Después del Periodo de Inversión

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

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

Distribuciones

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

El Administrador notificará al Fiduciario y al Representante Común, con por lo menos 7 días hábiles, el Monto Distribuible a ser distribuido en dicha Fecha de Distribución y el Fiduciario deberá informar el Monto Distribuible a la Bolsa y la CNBV, así como notificar a Indeval, en cada caso al menos 6 Días Hábiles previos a la respectiva Fecha de Distribución; en el entendido, que antes de efectuar cualquier pago

de un Monto Distribuible, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar cualesquier montos debidos y pagaderos por el Fiduciario al Administrador conforme al Contrato, el Contrato de Administración o una Notificación de Emisión Inicial de Serie B.

Distribuciones Serie A

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

Distribuciones Serie B

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

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

Contrato de Administración

Partes

Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Administrador: PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V.

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

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

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

Plan de negocios

La implementación del plan de negocios del Fideicomiso y de cada una de las Inversiones estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de realizar las Inversiones directamente por medio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión.

Políticas de Inversión

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

Políticas de Inversión Serie A

Vehículos de Inversión

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

- c. A efecto de realizar o mantener Inversiones en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgue préstamos a los Vehículos de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V); en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados. Cualesquiera préstamos que otorgue el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión no deberán considerarse para el cálculo de los Lineamientos de Apalancamiento Serie A.
- d. Según sea aplicable conforme a los documentos corporativos de cualquier Vehículo de Inversión (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V) en el que el Fideicomiso haya invertido o realizado un compromiso de inversión de conformidad con una aprobación previa de la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A o del Comité Técnico (siempre y cuando dicha autorización hubiere sido obtenida conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y/o en cualquier otro Documento de la Emisión o en la Ley Aplicable), cualquier operación a ser llevada a cabo por dichos Vehículos de Inversión, no requerirá una aprobación adicional de la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A o del Comité Técnico, en la medida en que se realice conforme a los términos aprobados por la Asamblea Especial de Tenedores de los Certificados Serie A o por el Comité Técnico, según corresponda; y dichas operaciones deberán ser aprobadas por los órganos corporativos aplicables a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente.

Apalancamiento

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

Inversión), entonces dicho acreedor o contraparte deberá reconocer y convenir por escrito (incluyendo, sin limitar, por medio del mismo contrato o convenio celebrado por dichos acreedores o contrapartes) que (i) cualquier obligación a cargo del Fideicomiso y a su favor será satisfecha exclusivamente con las cantidades, bienes o derechos relacionados con la Serie de Certificados que recibieron el beneficio de dicho préstamo, crédito o financiamiento, y (ii) no tiene derecho, acción o recursos alguno respecto de ninguna otra parte o porción del Patrimonio del Fideicomiso.

Proceso de Inversión

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

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

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

Calendario de Inversiones

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

Se espera identificar oportunidades de inversión para el Fideicomiso durante el Período de Inversión y sus

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

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la Inversión a través del método de participación equivale a \$1,209.7 millones de Pesos¹.

¹Valor de la Inversión en el Fideicomiso F/6267, valor razonable como Entidad de Inversión. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro. Nota: El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.

Valuación [bloque de texto]

Conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/6266 (Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB F/3848) y los Documentos de la Emisión, se designó a 414 Capital, Inc. como Valuador Independiente del Fideicomiso. En virtud de lo anterior, 414 Capital, Inc. realizó la valuación correspondiente al 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.

Inversiones a valor razonable		Total
Valor en libros		1,209,686,998
Valor ajustado		1,209,686,998
Patrimonio (IFRS) ^{2,3}		Total
Valor en libros		1,214,952,725
Valor ajustado		1,214,952,725

Balance General

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

Activo	Total	Pasivo y Activos Netos	Total
Inversiones en método de participación	1,209,686,998	Cuentas por pagar – circulante	144,512
Impuestos por recuperar – circulante/no circulante	2,947,812	Activo neto atribuible a los inversionistas	1,214,952,725
Pagos anticipados	585,703		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,876,724		
Total activos	1,215,097,237	Total activos netos y pasivo	1,215,097,237

Conclusiones

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

Valor justo por certificado.

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

	Periodo	Valor justo
Trimestre Actual	4T25	\$ 1.33
Trimestre Previo 1	3T25	\$ 1.35
Trimestre Previo 2	2T25	\$ 1.33
Trimestre Previo 3	1T24	\$ 1.42

Fuente: 414 Capital, Inc. ^aPGIM – Fund Accounting. ^bActivo neto atribuible a la participación controladora. ^cExcluyendo la participación no controladora. ^dValor justo, no mercadeable estimado bajo una metodología basada en estándares internacionales, para mayor información sobre la metodología favor de revisar la página 3, 4 y 5 de la valuación incluida en este documento. Bajo una metodología alternativa de amortización de gastos de colocación, el estimado de valuación es \$1.33 Pesos por certificado.

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

Información adicional Valuador Independiente

El valuador independiente es 414 Capital, el cual cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años.

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 de 2025:

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Febrero 2026

Referencia: Valuación Independiente del Fideicomiso Irrevocable F/6266 (Clave de plzarra PLA3CK22)

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

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

Antecedentes de la valuación

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

Conclusión de valor¹

Valor Justo por certificado – Enfoque de valuador Independiente ²	MXN 1.326498
Valor Justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 1.326498

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

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios
Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 1.33 (uno 33/100 MXN)

Resumen de valuación

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

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

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador Independiente² **MXN 1.326498**

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

Balance general⁴

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

		Activo neto	1,214,952,725.00
Total activos	1,215,097,237.00	Total Pasivo y patrimonio	1,215,097,237.00

Sensibilización de valuación⁵

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

Valuaciones históricas

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

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

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

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

⁴ El balance pro-forma ajustado pudiera no coincidir con un estado contable, sino pudiera ser una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y pudieran existir variaciones, si es el caso, donde no coinciden con el dato reportado en contabilidad

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

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/6266 cuenta con las siguientes inversiones:

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

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

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

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

Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> ■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables ■ La valuación se basa en precios de mercado observables ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> ■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> ■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

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

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

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

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

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

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

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

¹ Incluyendo también a los Fideicomitentes y Fideicomisarios del Fideicomiso

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/6266 desde el tercer trimestre del 2022
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

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

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

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e Independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

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

Confirmación de Independencia

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso del 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 Administración, las partes reconocen y acuerdan que salvo tratándose de las Comisiones de Administración Serie B que en su caso se paguen conforme al siguiente párrafo, el Administrador y/o sus Afiliadas recibirán, y el Fideicomiso asumirá indirectamente, las comisiones por administración pagadas al nivel de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitar, el Fideicomiso México Industrial V), como contraprestación por la promoción, administración y operación del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso México Industrial V) y las inversiones que mantengan dichos Vehículos de Inversión.

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

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Eventos Relevantes

El 29 de octubre de 2025, Banco Multiva, S.A., como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., retransmitió la información financiera trimestral a solicitud de la Bolsa Institucional de Valores. La retransmisión tuvo como finalidad corregir referencias respecto del fiduciario y del número de fideicomiso aplicables a los Certificados Bursátiles "PLA3CK 22", precisando que el fiduciario correspondiente es Banco Multiva bajo el Fideicomiso CIB/3848, y no Banco Actinver ni el fideicomiso 6266.

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

El 4 de noviembre de 2025, el Fideicomiso publicó un Evento Relevante en la Bolsa Institucional de Valores para informar al público inversionista sobre la retransmisión de la información financiera trimestral llevada a cabo el 29 de octubre de 2025.

El 13 de noviembre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, incluyendo la referencia a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como nuevo fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/6266 (anteriormente identificado como CIB/3848).

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

Eventos Subsecuentes

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

El 7 de abril de 2026, se realizó la cuarta Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$115.6 millones de Pesos.

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

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de 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]

Durante el cuarto trimestre de 2025 no se llevaron a cabo Asamblea de Tenedores.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

El Administrador, en representación del Fiduciario Emisor y mediante aprobación del Comité Técnico de fecha 7 de octubre de como auditores externos del Fideicomiso al despacho contable PriceWaterhouseCoopers, S.C. quien preparará y entregará en forma anual, a más tardar el 15 de abril (o posteriormente si así lo acepta el Administrador), su Dictamen Financiero sobre los Estados Financieros del Fideicomiso.

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

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 o personas relacionadas relevantes.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Clave de cotización:	PLA3CK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	No aplica
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Serie: PLA3CK 22
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2025-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	2025-01-01 al 2025-12-31
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	NO
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V.
Número de Fideicomiso:	6266
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	SI
Número de Trimestre:	4D
Requiere Presentar Anexo AA:	No
Fecha de opinión sobre los estados financieros:	14-04-2026

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

a. Antecedentes

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

o el “Fideicomisario en Segundo Lugar”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores.

b. Cambio de fiduciario

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

El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común de los Tenedores sustituyeron a CIBanco S.A., institución de Banca Múltiple de sus funciones de Fiduciario del Fideicomiso F/3848, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable Número 6266 con el Fiduciario Sustituto.

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

c. Autorización CNBV

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

d. Objeto del fideicomiso

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

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

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

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

Adicionalmente, los Tenedores de la Serie “A” aportarán de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo, la cantidad máxima de \$1,160,000,000 (vía las “Llamadas de Capital”) llegando a un monto máximo llamado de \$1,450,000,000 (“el Monto Máximo de la Emisión”).

El Periodo de Inversión del Fideicomiso se inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el cuarto año posterior a la Fecha Emisión Inicial o (ii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores, en el entendido que en caso de que un Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso invierta prevea un Periodo de Inversión mayor o el Periodo de Inversión de dicho Vehículo sea extendido, el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión con el fin de igualar al periodo del Vehículo de Inversión subyacente. Con independencia de lo anterior, el Periodo de Inversión podrá ampliarse por dos periodos adicionales de 1 año cada uno, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores. Adicionalmente, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión en cualquier momento después de que el monto asignado a inversiones represente 80% del Monto Máximo de Emisión.

d. Objeto del fideicomiso (continuación)

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

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

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

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

Los estados financieros que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 14 de abril de 2026 por el director ejecutivo de Portafolio de inversiones del Fideicomiso.

Nombre de proveedor de servicios de auditoría externa [bloque de texto]

PricewaterhouseCoppers, S.C.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C Rodrigo García Aspe Mena

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]



Otra Información

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. Esta otra información comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), que se emitirá después de la fecha de este informe, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes.

Esta otra información no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión u otra forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del Fideicomiso, nuestra responsabilidad es leer esta otra información cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la otra información, que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno del Fideicomiso y en dicha declaratoria.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno del Fideicomiso en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Concluimos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Planeamos y realizamos la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

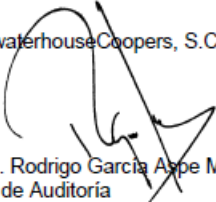
También, proporcionamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.



Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S.C.


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

Ciudad de México, 14 de abril de 2026

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,877,000	2,141,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	586,000	334,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	8,000	2,309,000
Otros activos financieros	0	0
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	2,471,000	4,784,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	2,471,000	4,784,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	2,940,000	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	1,209,687,000	1,227,692,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
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	1,212,627,000	1,227,692,000
Total de activos	1,215,098,000	1,232,476,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	145,000	220,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	145,000	220,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	145,000	220,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	145,000	220,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	1,068,000,000	967,000,000
Utilidades acumuladas	146,953,000	265,256,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	1,214,953,000	1,232,256,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	1,214,953,000	1,232,256,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	1,215,098,000	1,232,476,000

[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
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	0	0	0	0
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	0	0	0	0
Gastos de administración y mantenimiento	4,273,000	3,903,000	1,107,000	1,186,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(4,273,000)	(3,903,000)	(1,107,000)	(1,186,000)
Ingresos financieros	140,000	237,000	11,000	39,000
Gastos financieros	203,000	0	0	0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	(80,144,000)	249,233,000	(20,962,000)	46,882,000
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(84,480,000)	245,567,000	(22,058,000)	45,735,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(84,480,000)	245,567,000	(22,058,000)	45,735,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(84,480,000)	245,567,000	(22,058,000)	45,735,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[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
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(84,480,000)	245,567,000	(22,058,000)	45,735,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(84,480,000)	245,567,000	(22,058,000)	45,735,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[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
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(84,480,000)	245,567,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	2,555,000	2,073,000
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(3,700,000)	(2,374,000)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(75,000)	115,000
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)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,220,000)	(186,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(85,700,000)	245,381,000
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(85,700,000)	245,381,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	(18,005,000)	460,846,000
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	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	140,000	237,000
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	18,145,000	(460,609,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	33,506,000	6,569,000
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	101,000,000	222,000,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	(203,000)	(553,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	67,291,000	214,878,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(264,000)	(350,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(264,000)	(350,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,141,000	2,491,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,877,000	2,141,000

[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]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	967,000,000	265,256,000	0	0	1,232,256,000	0	1,232,256,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	(84,480,000)	0	0	(84,480,000)	0	(84,480,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	(84,480,000)	0	0	(84,480,000)	0	(84,480,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	33,823,000	0	0	33,823,000	0	33,823,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	101,000,000	0	0	0	101,000,000	0	101,000,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	101,000,000	(118,303,000)	0	0	(17,303,000)	0	(17,303,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,068,000,000	146,953,000	0	0	1,214,953,000	0	1,214,953,000

[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]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	745,000,000	26,365,000	0	0	771,365,000	0	771,365,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	245,567,000	0	0	245,567,000	0	245,567,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	245,567,000	0	0	245,567,000	0	245,567,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	6,676,000	0	0	6,676,000	0	6,676,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	222,000,000	0	0	0	222,000,000	0	222,000,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	222,000,000	238,891,000	0	0	460,891,000	0	460,891,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	967,000,000	265,256,000	0	0	1,232,256,000	0	1,232,256,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,877,000	2,141,000
Total efectivo	1,877,000	2,141,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,877,000	2,141,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	586,000	334,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	586,000	334,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	586,000	334,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	1,209,687,000	1,227,692,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	1,209,687,000	1,227,692,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	145,000	220,000
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	145,000	220,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
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	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	1,215,098,000	1,232,476,000
Pasivos	145,000	220,000
Activos (pasivos) netos	1,214,953,000	1,232,256,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	2,471,000	4,784,000
Pasivos circulantes	145,000	220,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,326,000	4,564,000

[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
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	0	0	0	0
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	0	0	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	0	0	0	0
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
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	4,273,000	3,903,000	1,107,000	1,186,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	4,273,000	3,903,000	1,107,000	1,186,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	140,000	237,000	11,000	39,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	140,000	237,000	11,000	39,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0

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
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	203,000	0	0	0
Total de gastos financieros	203,000	0	0	0
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

Los estados financieros han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones a través del método de participación que han sido medidas a valor razonable.

La preparación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros del periodo en que los supuestos cambien.

a) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero del 2025

Las siguientes normas y modificaciones a normas aplican por primera vez a períodos financieros anuales que comiencen a partir de enero de 2025.

- Ausencia de convertibilidad – Modificaciones IAS 21

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

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

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

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

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

La preparación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros del periodo en que los supuestos cambien.

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica

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

Los honorarios estimados por servicios de auditoría de estados financieros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, corresponden a \$147,235 (sin incluir el IVA).

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

Los estados financieros que se acompañan fueron autorizados para su emisión el de 14 de abril de 2026, por el director ejecutivo de Portafolio de inversiones del Fideicomiso.

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

No aplica

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

Bajo la NIIF 11 las inversiones bajo acuerdos conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista, en lugar de la estructura jurídica del acuerdo conjunto. El Fideicomiso tiene un negocio conjunto y se contabiliza bajo el método de participación y se reconoce inicialmente al costo en el estado de situación financiera.

El valor en libros se aumenta o disminuye para reconocer la participación en el resultado del periodo del negocio conjunto, ajustados cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

No aplica

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

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

El Fideicomiso presenta sus estados 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]

No aplica

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 y 2024, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros.

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 y 2024, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros.

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 y 2024, el Administrador del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso, ni a la fecha de emisión de estos estados financieros.

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

No aplica

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

No aplica

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]

No aplica

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

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

- (a) Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso hayan sido liquidadas o creadas las reservas para su posterior pago.
- (b) Todos los gastos de liquidación y derechos relacionados con dicha serie hayan sido pagados o creadas las reservas para su pago.

- (c) Se hayan establecido todas las reservas razonables para el pago de gastos del fideicomiso o cualquier gasto que deban cubrirse con posterioridad a dicha distribución.

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]

Riesgo cambiario

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

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

Eventos Subsecuentes

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

El 7 de abril de 2026, se realizó la cuarta Distribución a los Tenedores del Fideicomiso por un monto de \$115.6 millones de Pesos.

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

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

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]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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

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]

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

- a. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

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

Un estudio de sensibilidad preparado por la Administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los Activos netos atribuibles a los Tenedores al 31 de diciembre de 2025 y 2024 como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

Análisis de sensibilidad	10% (+) (-)	10% (+) (-)
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Tipo de cambio	17.9667	20.2683
Debilitamiento	19.7634	22.2951
Fortalecimiento	16.1700	18.2415
Activos netos atribuibles a los Tenedores	1,214,952,725	1,232,256,372
Activos netos atribuibles a los Tenedores (debilidad)	1,336,447,998	1,355,482,009
Activos netos atribuibles a los Tenedores (fortaleza)	1,093,457,453	1,109,030,735

b. Riesgo crediticio

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

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

c. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2024			
	<1 año	1-3 años	>3 años	Total

Cuentas por pagar	\$	219,893	\$	-	\$	-	\$	219,893
	\$	219,893	\$	-	\$	-	\$	219,893

d. Riesgo de activos netos

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

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

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

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

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

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

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

No aplica

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

Los gastos de mantenimiento fueron como sigue:

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

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

a. Antecedentes

Fideicomiso Irrevocable Número 6266 (Antes Fideicomiso Prumex CKD CIB/3848) (el "Fideicomiso") es un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de fecha 6 de julio de 2022, celebrado por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), PGIM Real Estate MVP Inmuebles V, S. de R.L. de C.V. (la "Fideicomitente"), PGIM Real Estate MVP Administradora V, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador" o el "Fideicomisario en Segundo Lugar") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores.

b. Cambio de fiduciario

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

El 22 de agosto de 2025, la Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común de los Tenedores sustituyeron a CIBanco S.A., institución de Banca Múltiple de sus funciones de Fiduciario del Fideicomiso F/3848, a través de la celebración de un contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable Número 6266 con el Fiduciario Sustituto.

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

c. Autorización CNBV

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

d. Objeto del fideicomiso

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

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

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

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

Adicionalmente, los Tenedores de la Serie "A" aportarán de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso y durante el Periodo de Inversión del mismo, la cantidad máxima de \$1,160,000,000 (vía las "Llamadas de Capital") llegando a un monto máximo llamado de \$1,450,000,000 ("el Monto Máximo de la Emisión").

El Periodo de Inversión del Fideicomiso se inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el cuarto año posterior a la Fecha Emisión Inicial o (ii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores, en el entendido que en caso de que un Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso invierta prevea un Periodo de Inversión mayor o el Periodo de Inversión de dicho Vehículo sea extendido, el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión con el fin de igualar al periodo del Vehículo de Inversión subyacente. Con independencia de lo anterior, el Periodo de Inversión podrá ampliarse por dos periodos adicionales de 1 año cada uno, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Especial de Tenedores. Adicionalmente, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión en cualquier momento después de que el monto asignado a inversiones represente 80% del Monto Máximo de Emisión.

d. Objeto del fideicomiso (continuación)

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

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

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

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

Los estados financieros que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 14 de abril de 2026 por el director ejecutivo de Portafolio de inversiones del Fideicomiso.

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

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

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

No aplica

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

No aplica

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

El Fideicomiso emisor de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios tributa conforme a la regla 3.1.14 de la resolución miscelánea fiscal vigente en 2025. Esta regla establece que para los efectos del artículo 2, cuarto párrafo y 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"), se podrá optar por considerar que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso, entre otros supuestos, cuando los ingresos pasivos de dicho fideicomiso representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

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

En relación con lo anterior, la regla en comento señala que para calcular el porcentaje de ingresos pasivos que en un ejercicio fiscal se obtengan a través del fideicomiso de que se trate, se deberán dividir los ingresos pasivos que se obtengan a través del fideicomiso durante

el ejercicio fiscal, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el cociente así obtenido se deberá multiplicar por cien y el producto se debe expresar en por ciento.

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

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]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

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]

No aplica

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

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

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

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

afectan la base de cálculo del porcentaje de participación, explicando así la variación observada.

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

El activo neto atribuible a los Tenedores del Fideicomiso está integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital, Distribuciones y disminución o incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el activo neto del Fideicomiso asciende a \$1,214,952,725 y \$1,232,256,372, respectivamente. El activo neto atribuible a los Tenedores del Fideicomiso se integra como sigue:

Descripción	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Aportación Inicial	\$ 100	\$ 100
Certificados bursátiles fiduciarios conocidos como "Certificados de Capital de Desarrollo A" que emitió el Fiduciario.	1,067,999,900	966,999,900
Contribuciones	1,068,000,000	967,000,000
Distribuciones de capital	(40,074,954)	(6,568,994)
Distribución de impuestos	(500,304)	(182,737)
Distribuciones	(40,575,258)	(6,751,731)
Resultados acumulados	272,008,103	26,440,901
Resultados del ejercicio	(84,480,120)	245,567,202
Resultado Acumulado	187,527,983	272,008,103
Total activos netos	\$ 1,214,952,725	\$ 1,232,256,372

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

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

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

El 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso distribuyó, derechos por impuestos a los Tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, por la cantidad de \$107,114. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2023.

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

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

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

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

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

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

El 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso distribuyó, derechos por impuestos a los Tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, por la cantidad de \$317,567. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2024

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

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

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

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2025			
	<1 año	1-3 años	>3 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 144,512	\$ -	\$ -	\$ 144,512
	<u>\$ 144,512</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 144,512</u>
	31 de diciembre de 2024			
	<1 año	1-3 años	>3 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 219,893	\$ -	\$ -	\$ 219,893
	<u>\$ 219,893</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 219,893</u>

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]

Riesgo cambiario

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

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

Análisis de sensibilidad	10% (+) (-)	10% (+) (-)
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Tipo de cambio	17.9667	20.2683
Debilitamiento	19.7634	22.2951
Fortalecimiento	16.1700	18.2415
Activos netos atribuibles a los Tenedores	1,214,952,725	1,232,256,372
Activos netos atribuibles a los Tenedores (debilidad)	1,336,447,998	1,355,482,009
Activos netos atribuibles a los Tenedores (fortaleza)	1,093,457,453	1,109,030,735

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

El activo neto atribuible a los Tenedores del Fideicomiso está integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital, Distribuciones y disminución o incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores. Al 31 de

diciembre de 2025 y 2024, el activo neto del Fideicomiso asciende a \$1,214,952,725 y \$1,232,256,372, respectivamente. El activo neto atribuible a los Tenedores del Fideicomiso se integra como sigue:

Descripción	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Aportación Inicial	\$ 100	\$ 100
Certificados bursátiles fiduciarios conocidos como "Certificados de Capital de Desarrollo A" que emitió el Fiduciario.	1,067,999,900	966,999,900
Contribuciones	1,068,000,000	967,000,000
Distribuciones de capital	(40,074,954)	(6,568,994)
Distribución de impuestos	(500,304)	(182,737)
Distribuciones	(40,575,258)	(6,751,731)
Resultados acumulados	272,008,103	26,440,901
Resultados del ejercicio	(84,480,120)	245,567,202
Resultado Acumulado	187,527,983	272,008,103
Total activos netos	\$ 1,214,952,725	\$ 1,232,256,372

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

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]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No aplica

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

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

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

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

a. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

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

Un estudio de sensibilidad preparado por la Administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los Activos netos atribuibles a los Tenedores al 31 de diciembre de 2025 y 2024 como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

Análisis de sensibilidad	10% (+) (-)	10% (+) (-)
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024

Tipo de cambio	17.9667	20.2683
Debilitamiento	19.7634	22.2951
Fortalecimiento	16.1700	18.2415
Activos netos atribuibles a los Tenedores	1,214,952,725	1,232,256,372
Activos netos atribuibles a los Tenedores (debilidad)	1,336,447,998	1,355,482,009
Activos netos atribuibles a los Tenedores (fortaleza)	1,093,457,453	1,109,030,735

b. Riesgo crediticio

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

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

c. Riesgo de liquidez

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

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

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

	31 de diciembre de 2025			
	<1 año	1-3 años	>3 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 144,512	\$ -	\$ -	\$ 144,512
	\$ 144,512	\$ -	\$ -	\$ 144,512
	31 de diciembre de 2024			
	<1 año	1-3 años	>3 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 219,893	\$ -	\$ -	\$ 219,893
	\$ 219,893	\$ -	\$ -	\$ 219,893

d. Riesgo de activos netos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos netos [bloque de texto]

El activo neto atribuible a los Tenedores del Fideicomiso está integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital, Distribuciones y disminución o incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el activo neto del Fideicomiso asciende a \$1,214,952,725 y \$1,232,256,372, respectivamente. El activo neto atribuible a los Tenedores del Fideicomiso se integra como sigue:

Descripción	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Aportación Inicial	\$ 100	\$ 100
Certificados bursátiles fiduciarios conocidos como "Certificados de Capital de Desarrollo A" que emitió el Fiduciario.	1,067,999,900	966,999,900
Contribuciones	1,068,000,000	967,000,000
Distribuciones de capital	(40,074,954)	(6,568,994)
Distribución de impuestos	(500,304)	(182,737)
Distribuciones	(40,575,258)	(6,751,731)
Resultados acumulados	272,008,103	26,440,901
Resultados del ejercicio	(84,480,120)	245,567,202
Resultado Acumulado	187,527,983	272,008,103
Total activos netos	\$ 1,214,952,725	\$ 1,232,256,372

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

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

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

El 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso distribuyó, derechos por impuestos a los Tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, por la cantidad de \$107,114. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2023.

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

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

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

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

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

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

El 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso distribuyó, derechos por impuestos a los Tenedores, los cuales corresponden a ISR retenido sobre intereses pagados por el sistema financiero en términos del artículo 54 de la ley del impuesto sobre la renta ("LISR") durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, por la cantidad de \$317,567. La distribución de estos impuestos fue realizada conforme al porcentaje de participación de cada uno de ellos al final del ejercicio fiscal 2024

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

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

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

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

MONEDA EXTRANJERA

- (a) Moneda funcional y de reporte

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

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

- (b) Transacciones en moneda extranjera y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del Estado de Situación Financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado de resultados.

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]

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

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]

No aplica

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]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Descripción de la política contable para 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]

No aplica

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

No aplica

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

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.

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

No aplica

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

No aplica

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]

No aplica

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]

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

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

La clasificación anterior se determina tanto por:

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

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultado y otros resultados integrales.

Clasificación y medición de pasivos financieros

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

b. Medición subsecuente de activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

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

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y

- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto de este no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso y cualquier otra cuenta por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

c. Medición subsecuente de pasivos financieros

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

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

No aplica

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

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

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

Transacciones en moneda extranjera y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas

monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del Estado de Situación Financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado de resultados.

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

Moneda funcional y de reporte

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

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

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]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

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

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]

No aplica

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

El activo neto atribuible a los Tenedores del Fideicomiso estará integrado principalmente por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, las Llamadas de Capital derivadas de los Montos Adicionales de la Emisión o los Montos Adicionales Requeridos, los derechos derivados de los Vehículos de Inversión, las Inversiones, Gastos de Inversión y las Inversiones Temporales, así como sus rendimientos, entre otros bienes, derechos y los resultados del periodo.

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]

GASTOS DE EMISIÓN

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

GASTOS DE MANTENIMIENTO

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

ESTADO DE RESULTADOS

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

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]

No aplica

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

IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

PAGOS ANTICIPADOS

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

(PÉRDIDA) UTILIDAD POR CBFÍ

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

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

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

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

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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

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

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

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

