

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	21
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante	23
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	25
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	26
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	27
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual	29
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	30
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto	31
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	35
[800500] Notas - Lista de notas	37
[800600] Notas - Lista de políticas contables	69
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34.....	87
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	91
[815101] Anexo AA	92

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Los Estados Financieros adjuntos están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") o IFRS (por sus siglas en inglés).

El 8 de febrero de 2022 se realizó la primera emisión por \$1,830 millones de pesos, bajo un programa de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) FORTMCK-22 por un monto máximo de \$5,000 millones de pesos.

El 8 de febrero de 2022 se realizó la aportación inicial de Capital de FORTMCK-22 por un importe de \$951.60 millones de pesos.

El 8 de agosto de 2022 se realizó la Primera Llamada de Capital de FORTMCK-22 por un importe de \$476.70 millones de pesos.

El 31 de marzo de 2023, se realizó la Segunda Llamada de Capital de FORTMCK – 22 por un importe de \$200 millones de pesos.

El 18 de diciembre de 2023, se realizó la Tercer y última Llamada de Capital de FORTMCK – 22 por un importe de \$202 millones de pesos.

A la fecha del presente reporte, las transacciones realizadas son:

En 2022, adquisición de terrenos para el desarrollo de proyectos; Residencial ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, Vivienda en Coyoacán, Ciudad de México e Industrial en Ciénega de Flores, Nuevo León. • Durante el segundo y cuarto trimestre de 2025, se realizaron dos inversiones adicionales. Ambas están ubicadas en Los Cabos y obedecen a la creciente demanda en el sector residencial / vivienda turística de la región.

A la fecha del presente reporte, no se han realizado distribuciones.

Estado de Resultados:

A la fecha el gasto de administración del fideicomiso es por \$38.6 millones de pesos. La Comisión por Administración que equivale al 1.35% + IVA del Monto de la Emisión y ampliaciones subsecuentes, y que es pagada de forma trimestral.

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 se registra una pérdida neta de \$34.3 millones de pesos.

Balance General:

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 se tiene un Activo Circulante de \$43.6 millones de pesos principalmente por los deudores diversos de proyectos por \$20.5 millones de pesos. Activo no circulante por \$3,473.5 millones de pesos, correspondiente a las inversiones que se han realizado en los vehículos de inversión autorizados, reportando un Activo Total de \$3,517.2 millones de pesos.

Con respecto al pasivo, se tiene un pasivo de corto plazo por \$139.2 millones pesos.

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

Desde un punto de vista de negocio, los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), ayudan a impulsar proyectos de infraestructura, empresariales y de capital privado en donde canalizan recursos de inversión a sectores y actividades en crecimiento y aportan flexibilidad y nuevas alternativas de diversificación de portafolios a Inversionistas Institucionales y Calificados.

Con ello, Fortem Capital considera que se abren ventanas de oportunidad para la inversión selectiva ya que existen factores de crecimiento natural de la población en zonas urbanas, reordenamientos urbanos e impulso a la actividad productiva que se presentan y/o se necesitan atender.

En este sentido, la estrategia para cada una de las emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basado en un análisis del mercado inmobiliario en dicha zona y en la experiencia del Administrador, sus accionistas, equipo de administración y los funcionarios clave.

Estamos enfocados en administrar recursos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, estabilizarlos y posteriormente desinvertirlos.

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

La estrategia se enfoca en la inversión para el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basada en análisis del mercado inmobiliario en dicha zona, en la experiencia del Administrador, equipo de administración y los Funcionarios Clave.

Los proyectos en los que se invirtieron los recursos, cuenta con las siguientes características:

- Rápida ejecución, estabilización y salida, con montos de inversión varíen entre los 355 millones y 707 millones de pesos; que sean por tamaño mayores a 58,500 m² y hasta 240,000 m²; con rentabilidades mayores o iguales a 16% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso). El Fideicomiso podrá participar en esquemas de coinversión a través de asociaciones y cualquier otro tipo de copropiedad.

El desarrollo de los proyectos va desde el diseño hasta la conclusión de la construcción e inicio de operaciones, para que posteriormente en la etapa operativa se logre estabilización, con la finalidad de que sea una inversión con posibilidad de desincorporación como negocio estabilizado lo más pronto que permitan las condiciones de mercado en su momento, buscando la maximización de la inversión del fideicomiso.

La ventaja competitiva que adopta el Administrador está basada en las habilidades del equipo directivo en su conjunto ya que cuenta con experiencia en realizar este tipo de inversiones desde diseño de modelo y su aplicación en proyectos definidos en todas sus etapas concretando en estructuras razonables de términos y condiciones, garantías y rentabilidad, hasta la gestión integral minimizando riesgos asociados a la construcción y desarrollo de dichos Activos Inmobiliarios para lograr la desincorporación del negocio estabilizado.

El portafolio del Fideicomiso está compuesto por cuatro proyectos que se encuentran en diferentes etapas del modelo de negocios. El desarrollo de los mismos va de acuerdo al plan de negocios establecido por la Administración.

A la fecha del presente reporte no se han realizado desinversiones del portafolio y tampoco se han ejecutado distribuciones de capital a tenedores.

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

Los recursos captados mediante la Emisión de Certificados Bursátiles, Inicial y Subsecuentes, fueron destinados principalmente para realizar las Inversiones. La administración de dichos recursos está a cargo de Fortem Capital II, S.C. y de su equipo directivo.

Factores de riesgo

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres. Se debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto negativo de importancia en la situación financiera, flujos de efectivo y resultados de los Fideicomisos de cada Emisión o podría afectar de forma importante el valor o la liquidez de los Certificados Bursátiles y resultar en la pérdida total o parcial de su inversión. Riesgos e incertidumbres adicionales que se desconocen actualmente o que no se consideran relevantes podrían afectar adversamente a cada Fideicomiso, al Administrador, a los Vehículos de Inversión, o a los Activos Inmobiliarios, o a las Personas Promovidas, lo que también podría resultar en la pérdida total o parcial de su inversión en los Certificados Bursátiles.

Riesgos Generales:

Los tenedores deben basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, derivadas de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo los beneficios de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Se sugiere a los inversionistas consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión. No existe garantía de que cualquiera de los Fideicomisos al amparo de cada Emisión y sus Inversiones sean rentables, o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

Los tenedores y/o inversionistas no deberán basarse en el desempeño histórico del Administrador para tomar decisión de invertir o no en los Certificados Bursátiles. Cada Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas dispuestos a asumir riesgos superiores al promedio y liquidez limitada.

Riesgos relacionados con las Inversiones:

Las Distribuciones a los Tenedores dependerán de los términos de las Inversiones, los cuales no son conocidos y sus resultados son inciertos.

Los términos de las Inversiones que efectúe cada Fideicomiso serán flexibles y determinados por el Administrador caso por caso, de acuerdo con los términos de los Contratos de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y el Contrato de Administración. Aunque el Administrador desea maximizar las oportunidades de inversión, no se puede asegurar que el Administrador será capaz de negociar, implementar y cerrar dichas oportunidades de inversión en términos que sean favorables para cada Fideicomiso.

Además, es posible que no haya fechas ni montos de Distribuciones a los Tenedores que puedan estimarse al momento de realizarse cada Emisión. La existencia de Distribuciones a los Tenedores depende en su totalidad del desempeño que tengan las Inversiones realizadas por el fiduciario del Fideicomiso respectivo. Dicho desempeño depende, entre otras cosas, de la capacidad del Administrador para identificar, negociar e implementar oportunidades de inversión para cada Fideicomiso y la capacidad de los deudores o sociedades en las que invierta para cumplir con sus obligaciones o generar rendimientos.

No se puede asegurar que se tendrá la capacidad de identificar eficazmente este tipo de oportunidades, ni que el Administrador tendrá la capacidad de implementarlas o concluir las de forma exitosa, o que los clientes, arrendatarios, deudores correspondientes o sociedades

en las que invierta cumplirán con sus obligaciones. Cualquier monto invertido por el Fideicomiso correspondiente puede perderse en su totalidad.

Asimismo, el desempeño real de las Inversiones podría ser sustancialmente distinto a las proyecciones del Administrador. No puede garantizarse que la Tasa Interna de Retorno alcanzada por los Tenedores del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión sea igual o superior a los rendimientos objetivo-establecidos. La Tasa Interna de Retorno objetivo no es, ni deberá considerarse como, garantía de los resultados que obtendrá el Fideicomiso. Los retornos brutos objetivo no reflejan la deducción de la Comisión por Administración y otras comisiones o cualquier otra contraprestación de incentivo pagadera al Administrador o a sus Afiliadas, la retención de flujos de efectivo para las reservas del Fideicomiso que se constituyan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa o el pago de gastos a nivel Fideicomiso. La deducción de comisiones y de contraprestaciones de incentivo al Administrador y a sus Afiliadas, la retención de efectivo para las reservas del Fideicomiso que se constituyan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa y el pago de los gastos a nivel de cada Fideicomiso tendrán un impacto significativo en el desempeño de los rendimientos descritos.

Los tenedores deberán considerar que existe la posibilidad de que no existan distribuciones o que el nivel de tales distribuciones no sea comparable a otras oportunidades de inversión.

Las inversiones podrían no generar rendimientos:

Aunque se presuma que el Administrador y sus Afiliadas, los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia necesaria en la localización, estructuración, supervisión y liquidación de inversiones similares a las que cada Fideicomiso de cada Emisión tiene la intención de realizar, no hay certeza sobre el éxito de dichas Inversiones, las cuales pueden o no generar ingresos. Hay varios factores de riesgo que podrían afectar al rendimiento de cada Inversión en particular, e inclusive convertirlas en pérdidas totales, lo cual podría afectar de manera importante al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, la capacidad del fiduciario de cada Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores.

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas o de fácil disposición

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

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su iliquidez, las Inversiones en Activos Inmobiliarios están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso de cada Emisión tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Múltiples factores podrían afectar la capacidad de los clientes, arrendatarios y/o deudores para cumplir con sus obligaciones, por lo que los derechos y acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser difíciles de ejercer.

La capacidad del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión para pagar Distribuciones derivadas de los Certificados Bursátiles depende directamente del pago puntual que cada una de las Personas Promovidas efectúe de conformidad con la Inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia y de capitales, algunas o todas las Personas Promovidas podrían atrasarse en el pago o dejar de pagar por completo las cantidades a que están obligados de conformidad con las Inversiones respectivas por distintos y múltiples factores, incluyendo las condiciones generales de la economía, los niveles de desempleo y las circunstancias particulares de los mismos.

Si dichos incumplimientos ocurren, cada Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de la Persona Promovida. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que cada Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados o

invertidos en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay certidumbre en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

Las Inversiones se harán con base en información limitada

Las Inversiones podrían llevarse a cabo respecto de mercados, propiedades y/o proyectos sobre los que existe información limitada, y de los cuales no hay información pública disponible. No obstante que se procurará analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar, con el mejor juicio profesional, el negocio en cuestión y así proceder a realizar una recomendación de Inversión, la información limitada podría afectar la valoración adecuada de cualquier oportunidad de Inversión.

Dicha información limitada podría llegar a causar sobreestimaciones respecto de la calidad y la estabilidad de los flujos de efectivo, o podría esconder situaciones que pudiesen afectar de manera importante el desempeño de la Inversión respectiva, lo que podría dificultar la toma de decisiones y, por lo tanto, la calidad del portafolio de cada Fideicomiso.

La implementación de las Inversiones podría retrasarse

El Fideicomiso de cada Emisión no exigirá un plazo máximo para que una Inversión aprobada por los distintos órganos en términos de este deba implementarse. Aunque el Administrador desee maximizar las oportunidades de inversión y darle flexibilidad al fiduciario del Fideicomiso, en caso de que la implementación o cierre de dichas Inversiones tome más tiempo del esperado, el monto de Distribuciones a los Tenedores podría verse afectado negativamente.

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

Al cuarto trimestre del 2025 el Fideicomiso tiene un portafolio con cinco proyectos, con un valor razonable de \$3,471.9 millones de pesos.

Durante el año 2022 se llevaron a cabo tres de las inversiones en los proyectos autorizados y durante el segundo y cuarto trimestre de 2024, se realizaron dos inversiones adicionales. Ambas están ubicadas en Los Cabos y obedecen a la creciente demanda en el sector residencial / vivienda turística de la región.

A finales 2025 fue celebrada una Asamblea de Tenedores donde se autorizó realizar una inversión adicional en el proyecto F5798.

De acuerdo con las perspectivas de la Administración, el desarrollo de las inversiones continuo en línea con el plan de negocios. A la fecha del presente reporte, no se han realizado desinversiones. Los proyectos continúan en etapa de desarrollo y estabilización.

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]

Medidas de Rendimiento Fundamentales e Indicadores

Se busca que los proyectos en los que invierta el Fideicomiso cuenten con rentabilidades atractivas (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso)

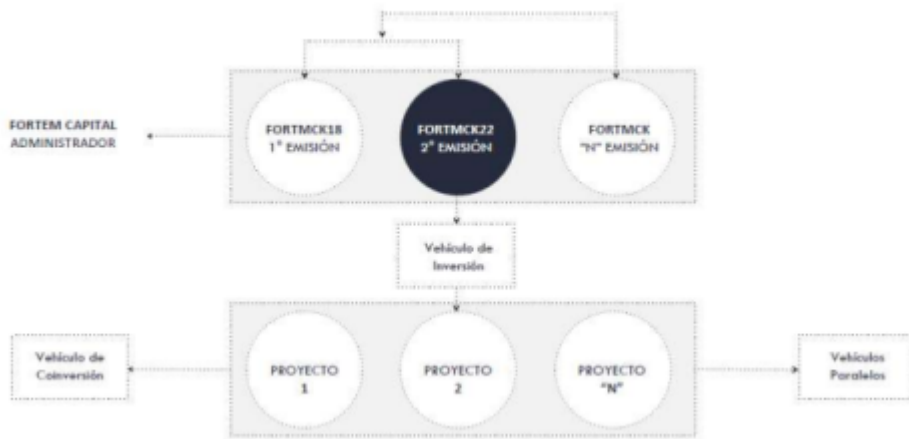
Lo anterior será reflejado a través del cálculo del rendimiento de todo el portafolio en su conjunto, medido por la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Estructura de la operación [bloque de texto]

El objetivo del Fideicomiso es invertir directamente o a través de los Vehículos de Inversión o de cualquier tercero, siguiendo las instrucciones del Administrador, el Monto de Inversión en Activos Inmobiliarios ubicados en México y/o invertir en compañías inmobiliarias que invierten en activos ubicados en México.

Cada Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles al amparo del Programa en la Fecha de Emisión Inicial por un monto equivalente al Monto Inicial de Emisión que se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Las Emisiones están sujetas al mecanismo de Llamadas de Capital, el Fideicomiso correspondiente emitirá Certificados Bursátiles Adicionales en las Fechas de Emisiones Subsecuentes conforme a las Llamadas de Capital. El Monto de Emisión Inicial correspondiente y de las Emisiones Subsecuentes será el Monto Máximo de la Emisión que se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

A continuación, se presenta un ejemplo de la estructura de un Fideicomiso y la forma en que se pretende se realicen las Inversiones, para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.



Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otros activos, por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, así como cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones.

Desempeño de los activos.

Al cuarto trimestre de 2025, el Fideicomiso tiene cinco con un valor razonable por \$3,471.9 millones de pesos.

Las inversiones autorizadas por los respectivos comités se encuentran en diferentes fases de modelo de negocios.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo.

A la fecha, los activos del Fideicomiso están constituidos principalmente por los recursos netos de la emisión y sus rendimientos, así como las aportaciones al patrimonio de Fideicomiso FORTEM CKD FI ACTINVER 5195, y la consecuente participación en el patrimonio de los vehículos que contienen los terrenos adquiridos y costos de desarrollo.

El Fideicomiso realiza sus inversiones a través del Fideicomiso FORTEM CKD FI ACTINVER 5195 que a su vez realiza inversiones inmobiliarias a través de fideicomisos en las que invierte. La participación del Fideicomiso total en el patrimonio de estas inversiones se muestra a continuación:

Fideicomiso	Estatus	Participación	Proyecto
FI 5256	Desarrollo	100%	Ciénega de Flores, Nuevo León
FI 5257	Desarrollo	100%	San José del Cabo, Baja California Sur
FI 5258	Desarrollo	100%	Coyoacán, Ciudad de México
FI 5798	Tramitología	100%	Cabo San Lucas, Baja California Sur
FI 5799	Tramitología	100%	Cabo San Lucas, Baja California Sur

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 5195, el periodo de inversión del Fideicomiso solo podrá realizar nuevas inversiones durante el periodo de inversión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de hasta 1 (un) año cada uno.

Variación en saldo y en número de activos

Durante el 4T25 se autorizó realizar una inversión adicional en el proyecto F5798.

A la fecha del presente reporte no se ha realizado distribución alguna a los tenedores de los certificados bursátiles.

Para más información relativa a la valuación ver Anexo, *Reporte de Valuación Independiente diciembre 31, 2025*.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Fideicomiso	Proyecto	Grupo
FI 5256	Ciénega de Flores, Nuevo León	Activo Vigente
FI 5258	Coyoacán, Ciudad de México	Activo Vigente
FI 5257	San José del Cabo, Baja California Sur	Activo Vigente
FI 5798	Cabo San Lucas, Baja California Sur	Activo Vigente
FI 5799	Cabo San Lucas, Baja California Sur	Activo Vigente

Ninguno de los activos muestra retraso o incumplimiento, o se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Garantías de los activos.

A la fecha no existe garantía en algún inmueble del Fideicomiso Irrevocable número 5195.

Cargas y limitaciones.

A la fecha no existe ningún gravamen, limitación, carga sobre alguno de los activos, bienes o derechos del Fideicomiso Irrevocable número 5195.

Desempeño de los valores.

Durante el periodo comprendido desde la fecha de la emisión a la fecha no hubo pagos efectuados a los tenedores.

Contratos y acuerdos.

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 5195

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso que pudieren ser de interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles.

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:	Fortem Capital II, S.C., o sus causahabientes o cesionarios autorizados.
Administrador:	Fortem Capital II, S.C., o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como administrador.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, representados en su conjunto por el Representante Común, conforme a lo previsto en el presente Contrato.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus causahabientes y cesionarios o

quien lo sustituya en sus funciones como representante común.

Objeto del Fideicomiso

La finalidad del Fideicomiso es establecer un esquema para que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de fideicomiso, incluyendo, sin limitar:

- (i) Realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
- (ii) Distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (iii) Realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y
- (iv) Realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del contrato de fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, el Representante Común y aquellas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso.

En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso incluirán lo siguiente:

A. Recibir, conservar, mantener y en su oportunidad, enajenar la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos obtenidos por dichas ventas, derivado de la Emisión o por cualquier otra causa, en cada una de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

B. Que el Fiduciario establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, y aplique y disponga de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, las Cuentas del Fideicomiso podrán ser abiertas en Pesos o Dólares previa instrucción del Administrador;

C. Que el Fiduciario realice la Emisión de los Certificados Bursátiles, su inscripción en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título que los represente en Indeval, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya por escrito el Comité Técnico, y efectúe los pagos que se establecen en el Título que ampare los mismos, así como que el Fiduciario realice (i) la Emisión Inicial previa aprobación del Comité Técnico, (ii) las Llamadas de Capital, y (iii) las Emisiones Subsecuentes, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico, así como del Administrador, tratándose de las Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes, y lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental de autorizaciones y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto. De igual manera, que el Fiduciario presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores y lleve a cabo el canje o depósito del Título, según sea el caso. Asimismo, en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo apruebe, que el Fiduciario realice la Emisión de Certificados Bursátiles con motivo de cualquier Ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido que, la Emisión de Certificados con motivo de una Ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública;

D. Que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitar, el Acta de Emisión, el Título que ampare los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, y solicite y obtenga de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental, las autorizaciones necesarias para llevarlas a cabo, así como el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título ante el Indeval.

E. Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Comité Técnico, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación correspondiente conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo, siempre que este no contravenga en ningún sentido los términos dispuestos bajo el Contrato de Fideicomiso ni los fines convenidos en el mismo;

F. Que el Fiduciario celebre, firme y deposite en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituya el Título en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

G. Que el Fiduciario mantenga, con la información y asistencia del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor;

H. Que el Fiduciario realice Inversiones e Inversiones Adicionales, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y otorgar préstamos a dichos Vehículos de Inversión.

I. Que el Fiduciario lleve a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

J. Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en la CUAE, por instrucciones del Comité Técnico contrate al Auditor Externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el Administrador;

K. Que el Fiduciario contrate al Valuador Independiente y Proveedor de Precios y, en su caso, lo sustituya en cualquier momento de acuerdo con los términos establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido, que (i) la contratación del Valuador Independiente y Proveedor de Precios deberá ratificarse por el Comité Técnico en la Sesión Inicial; y (ii) la sustitución del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá aprobarse por el Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido además que, la calificación de independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores;

L. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituya, al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

M. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituya a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso;

N. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebre con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, contratos de prestación de servicios y pague, en su caso, las Comisiones de los Proyectos;

O. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebre un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

P. Que el Fiduciario pague, exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo, de forma enunciativa, más no limitativa, el pago de las cantidades adeudadas a los Tenedores de conformidad con el Título que ampare Certificados Bursátiles, los Gastos de la Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos Continuos y los Gastos de Inversión, y que lleve a cabo las operaciones cambiarias, que en su caso sean necesarias para liquidar dichos conceptos;

Q. Que el Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones de conformidad con Contrato de Fideicomiso;

R. Que el Fiduciario, a través del Administrador, prepare y proporcione toda aquella información relevante relacionada con el Fideicomiso, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y las demás disposiciones aplicables, deba entregar a las Autoridades Gubernamentales, a la Bolsa de Valores, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con el Fideicomiso; así como que el Fiduciario, a través del Administrador, lleve a cabo todos los actos necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo, de conformidad con la Ley Aplicable en materia fiscal y en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

S. Que el Fiduciario invierta cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

T. Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;

U. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (y siempre que, de requerirse, se cuente con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda), celebre operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en los términos establecidos en Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

V. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, del Administrador o quien esté facultado para instruirlo y en términos de lo establecido al efecto en el presente Contrato de

Fideicomiso, otorgue y, en su caso, revoque, los poderes generales limitados o especiales revocables y con rendición de cuentas periódica que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, en ningún caso, el Fiduciario podrá otorgar poderes con facultades de dominio, para abrir o cancelar cuentas bancarias, suscribir, avalar u otorgar títulos de crédito ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, mismas que en todo momento serán ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario; los poderes únicamente podrán ser otorgados a personas físicas, y todos los poderes otorgados por el Fiduciario deberán establecer la obligación a cargo de los apoderados, de rendir un informe de cuentas mensual sobre el ejercicio del mismo, serán indelegables e insustituibles, parcial o totalmente, así como ser conforme a las políticas institucionales del Fiduciario;

W. Que el Fiduciario, en su caso, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, celebre un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos al efecto en el Contrato de Administración;

X. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, o del Comité Técnico, según corresponda y únicamente cuando ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo a través de emisiones de certificados bursátiles, bonos, o cualquier otro tipo de deuda, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

Y. Que el Fiduciario lleve a cabo una reapertura o Ampliación al Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

Z. Que el Fiduciario cumpla con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;

AA. Que en la Fecha de Emisión Inicial (así como en la fecha, en su caso, de cualquiera Ampliación), pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el presente Contrato, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones que emita el Administrador;

BB. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo alcance, los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por dicho Representante Común;

CC. Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios para verificar, con base en la información proporcionada por el Fideicomitente, el Administrador y cualquier otra Persona que esté obligado a entregar información al Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

DD. Que una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles, previa instrucción del Administrador con el visto bueno del Representante Común, el Fiduciario distribuya a quien corresponda los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente y a su vez este último al Fiduciario, de ser aplicable, el finiquito más amplio que en su derecho corresponda;

EE. Que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el presente Contrato surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, contratar a un fedatario público conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia de este;

FF. Que, en lo no previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario lleve a cabo o suscriba todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, según corresponda conforme al Contrato de Fideicomiso, siempre que no contravenga la Ley Aplicable;

GG. En términos generales, que el Fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el constituirse como fideicomitente, accionista, acreditado, socio o cualquier otra figura legal a efecto de participar en los Vehículos de Inversión, el ejercicio de sus derechos fideicomisarios, corporativos o de cualquier otra índole en relación con los Vehículos de Inversión y las estipulaciones en el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, siempre y cuando sea debidamente instruido por el Administrador, según resulte necesario, contando con las autorizaciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (en caso de ser requeridas) para la realización de los mismos en términos de la legislación aplicable.

Contrato de Administración

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Administración que pudieren ser de interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles.

Administrador:	Fortem Capital II, S.C., o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como administrador.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.

El Fiduciario en este acto nombra y contrata al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obliga frente al Fiduciario, a llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Contrato.

En relación con lo anterior, el administrador proporcionará al fiduciario los servicios aquí listados:

1. Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;
2. Investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;
3. Llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
4. Respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorarse de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral y ambiental;
5. Prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;
6. Junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;
7. De así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;
8. Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y
9. En general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso.

Además de cumplir con los siguientes deberes:

1. El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, según los mismos sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del presente Contrato.
2. El Administrador deberá desempeñar los Servicios de buena fe y en lo que considere es en el mejor interés del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

A la fecha, el Fideicomiso a través del Fiduciario ha celebrado los siguientes compromisos para la administración de las operaciones del Fideicomiso, así como de los diferentes asesores.

- a. 414 Capital INC: \$4,000 UDIS trimestrales
- b. Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.: \$7,190.74 pesos + IVA de iguala mensual.
- c. Fortem Capital II, S.C. (Administrador del Fideicomiso): Comisión por Administración durante el Periodo de Inversión de 1.35% + IVA sobre el monto de la emisión FORTMCK-22 y 1.35% + IVA después del Periodo de Inversión hasta la fecha de vencimiento.
- d. Bolsa Institucional de Valores, SA de CV (Cuota de Mantenimiento): \$511,000 pesos + IVA anual.

e. Honorarios de Miembros Independientes de Comité

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

La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de administrar, y ejercer el derecho de voto y derechos patrimoniales de las acciones o valores representativos del capital social de las inversiones que adquiera y/o suscriba el Fideicomiso de tiempo en tiempo.

Para implementar la estrategia de negocio del Fideicomiso, el Administrador prestará determinados servicios al Fideicomiso, según se establece en el Contrato de Administración, y tendrá las facultades que en su caso le sean delegadas por los Tenedores de los Certificados.

Al cuarto trimestre de 2025 el portafolio cuenta con 5 inversiones de desarrollo, las cuales el estatus es el siguiente:

- 1) Proyecto F5256 – En el Estado de Nuevo León en el municipio de Ciénega de Flores, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo.
- 2) Proyecto F5257 – En el Estado de Baja California Sur, en la ciudad de San José del Cabo, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo.
- 3) Proyecto F5258 – En la Ciudad de México, en la alcaldía Coyoacán, el proyecto se encuentra en desarrollo.
- 4) Proyecto F5798 – En el Estado de Baja California Sur, en Cabo San Lucas, el proyecto se encuentra en una etapa de tramitación.
- 5) Proyecto F5799 – En el Estado de Baja California Sur, en Cabo San Lucas, el proyecto se encuentra en una etapa de tramitación.

A la fecha del presente reporte, el Fideicomiso no cuenta con desinversiones.

Valuación [bloque de texto]

La denominación social de la Firma responsable de la valuación independientes es 414 Capital Inc.

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 desde el inicio de operaciones.

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 Modelling & 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 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*. 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.

Equipo 414 C4P1T4L

Ariel Fischman- Director

Manuel es fundador de 414 C4P1T4L, comenzó su carrera en el área financiera en 2001, ha trabajado en instituciones financieras como *Goldman Sachs*, *J.P. Morgan* y *BankBoston* en México y en Estados Unidos. Manuel ha fungido como miembro del consejo de administración en empresas públicas y privadas. Ariel cuenta con una licenciatura en Administración por la Universidad Iberoamericana, cuenta con una maestría en infraestructura por la Universidad de Nueva York y 2 estudios de posgrado en Mercados Financieros y Derivados por el ITAM.

Argel Becerra - Director

Se unió al equipo de 414 C4P1T4L en 2018, cuenta con más de 16 años en instituciones como *J.P. Morgan* y HSBC en México y en Estados Unidos. Durante este periodo, Argel participó en diversas áreas como Banca de Inversión, Banca Corporativa, Mercado de Capitales y Riegos. Argel cuenta con una licenciatura en Ingeniería Industrial por el ITESM.

Manuel Campuzano - Director

Manuel comenzó su carrera profesional en *McKinsey & Company* como *business consultant* para posteriormente unirse a J.P. Morgan en el área de banca de inversión. Trabajó durante más de 9 años como inversionista en un *private equity*. Manuel cuenta con amplia experiencia en la industria de servicios financieros, comercio electrónico y *Fintech*, logística, infraestructura entre otros. Manuel cuenta con un MBA de la Universidad de Chicago y es ingeniero industrial por el ITESM.

Santiago Peñalva – Vicepresidente

Santiago se unió a 414 C4P1T4L en 2016. Como Vicepresidente del área de Banca de Inversión, dentro de sus principales responsabilidades se encuentra la participación en fusiones y adquisiciones, valuación de empresas públicas y privadas y asesorías relacionadas con finanzas corporativas. Antes de unirse a 414 C4P1T4L, Santiago fue miembro del equipo de análisis de UBS cubriendo el sector de metales y minero. Santiago cuenta con una licenciatura en Contaduría y Estrategia Financiera por el ITAM.

Los costos de dichas valuaciones formarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

No aplica ninguna política de rotación en la contratación de los servicios de valuación.

De acuerdo con los requerimientos de divulgación CUE 2021, el valuador 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.

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 64.42 (sesenta y cuatro 42/100 MXN)

Resumen de valuación			
Inversión en proyectos y Deudores diversos proyectos			Total
Valor en libros			3,471,909,159.49
Valor ajustado			3,471,909,159.49
Patrimonio ¹	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	64.419373	43,187,481	2,782,110,436.07
Valor ajustado	64.419373	43,187,481	2,782,110,436.07
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²			MXN 64.419373
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³			MXN 64.419373

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

Comisiones, costos y gastos del administrador y del asesor y agente estructurador.

Los esquemas de compensación establecidos en el Contrato de Administración, y el Contrato de Fideicomiso para el Administrador prevén que el pago de sus compensaciones, honorarios, comisiones, distribuciones o incentivos queda subordinado al pago de cierta cantidad determinada o determinable a los Tenedores, salvo por aquellas comisiones, honorarios o distribuciones que sean necesarias para la operación del Administrador en relación con los servicios que presten al Fideicomiso (incluida la Comisión de Administración).

Comisión por Administración

La Comisión por Administración (o cualquiera de sus Partes Relacionadas) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral una comisión por administración del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente, en el entendido, además, que durante los primeros doce meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el cálculo será realizado sobre el monto acumulado de los Compromisos Totales, según los mismos sean establecidos en el aviso de oferta pública correspondiente a la primera oferta, y en los avisos de las ofertas subsecuentes que sean publicados durante el plazo anterior; (ii) durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y (iii) una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.

Distribuciones a Tenedores y Distribuciones por Desempeño

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, se realizará Distribuciones a Tenedores y Administrador por Desempeño.

Para más información acerca de las Distribuciones a ser realizadas bajo el Contrato de Fideicomiso, consulte la Cláusula XI: Distribuciones.

A la fecha del presente reporte, no se han realizado distribuciones.

Costos y Gastos

Todos los Gastos del Fideicomiso serán pagados por el Fideicomiso con los fondos disponibles de las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo los montos que se encuentren depositados en la Cuenta de Distribuciones. Los gastos incurridos por el Administrador que no califiquen como Gastos del Fideicomiso serán pagados por el Administrador.

Los Gastos del Fideicomiso incluyen:

- Gastos, comisiones y costos de cualesquier abogados, contadores u otros profesionales (incluyendo gastos del Auditor Externo, otros gastos de auditoría y certificación, los gastos de impresión y distribución de reportes a los Tenedores), así como cualesquier

otros gastos realizados en relación con la administración del Fideicomiso, la asesoría contable, fiscal y legal (incluyendo respecto de cualquier litigio presente o futuro, según aplique).

- ▢ La Comisión por Administración, así como cualquier otra comisión o monto pagadero al Administrador.
- ▢ Todos los gastos, comisiones y costos incurridos por el Fideicomiso en relación con la tenencia y desinversión de las acciones de Sociedades Promovidas, así como con la administración, operación, comercialización y monitoreo de los proyectos de inversión en infraestructura relacionados con las mismas, incluyendo sin limitación, cualesquier gastos financieros, legales, contables, de asesoría y consultoría incurridos en relación con los mismos, según sean determinados sobre una base a *prorrata* conforme a la participación del Fideicomiso en la Sociedad Promovida respectiva (en la medida en que no fueren reembolsados por una entidad en las que el Fideicomiso haya invertido o por cualquier otro tercero).
- ▢ Comisiones por intermediación, gastos de custodia, otras comisiones por servicios prestados por bancos y cualesquier otras comisiones, costos y gastos incurridos en relación con las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso invierta.
- ▢ Pagos de principal e intereses sobre comisiones y gastos relacionados con cualesquier Endeudamiento del Fideicomiso, incluyendo, pero no limitado a la estructuración de dicho endeudamiento.
- ▢ Gastos de litigios, seguros de responsabilidad para directores y funcionarios, o cualesquier otros gastos extraordinarios relacionados con las actividades del Fideicomiso.
- ▢ Gastos de venta, extinción y liquidación del Fideicomiso.
- ▢ Cualesquier impuestos (incluyendo IVA), o cualesquier pagos a entidades gubernamentales determinados en contra de Fideicomiso, así como todos los gastos incurridos en relación con auditorías, investigación, negociación o revisión fiscal del Fideicomiso.
- ▢ Los honorarios del Representante Común y del Fiduciario.
- ▢ Los gastos necesarios para mantener la inscripción de los Certificados en el RNV, y el listado de los Certificados aplicables en la Bolsa de Valores y el depósito de los Títulos en Indeval.
- ▢ Los gastos relacionados con el otorgamiento de los poderes conforme al Contrato de Fideicomiso.
- ▢ Cualquier gasto incurrido por el Fiduciario o el Representante Común, conforme al Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable.
- ▢ Cualquier compensación pagadera a los miembros del Comité de Inversión y Comité Técnico, en su caso.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Durante el periodo reportado, se realizó una inversión de seguimiento, misma que fue llevada a la Asamblea de Tenedores el 18 de noviembre de 2025. Los acuerdos pueden ser consultados en la página de internet de BIVA.

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

Durante el periodo reportado, no existen terceros obligados que garanticen las obligaciones del fiduciario o de los certificados, tales como avales, garantes o contrapartes.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

ASAMBLEA DE TENEDORES, CELEBRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2025.

Orden del día:

I. Designación, remoción y/o ratificación de los miembros propietarios y/o sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, por parte del Administrador, la Asamblea y/o los Tenedores que tengan derecho a hacerlo, de conformidad con la cláusula Décima Séptima, Sección 17.1 y demás aplicables del Fideicomiso; así como discusión y, en su caso, (i) la calificación de su independencia de los miembros del Comité Técnico que, en su caso, sean designados con el carácter de Miembros Independientes del Comité Técnico y cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso para ser considerados como Personas Independientes y (ii) determinación de emolumentos. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo una Inversión Adicional del Fideicomiso y para la contratación de un crédito para llevar a cabo la misma y el otorgamiento de las garantías que fueren necesarias, así como el otorgamiento de dispensas a los Documentos de la Emisión, para llevar a cabo dicha Inversión Adicional, incluyendo sin limitar, respecto del uso de los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso y que la misma no cumpla con los Límites de Diversificación. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones:

PRIMERO. Se toma conocimiento de la ratificación, designación y remoción de miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité Técnico, realizadas por el Administrador y los Tenedores en ejercicio del derecho que les corresponde de conformidad con la cláusula Décima Séptima y demás aplicables del Fideicomiso, en el entendido que, algunas designaciones fueron realizadas con el carácter de Miembros Independientes.

SEGUNDO. Se califica y confirma la independencia de los miembros designados con el carácter de Miembros Independientes por el Administrador y los Tenedores con derecho a hacerlo, a que se refiere el acuerdo anterior, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que la independencia se califica respecto del Fideicomitente, del Administrador y de los Proyectos Inmobiliarios, autorizándose el pago de los emolumentos por sesión de Comité Técnico, a los Miembros Independientes designados por el Administrador por la cantidad de \$32,000.00 M.N. (treinta y dos mil Pesos 00/100).

TERCERO. Se aprueba (a) llevar a cabo una Inversión Adicional en el Proyecto Casa Hidalgo ubicado en Los Cabos, Baja California Sur, por la cantidad de US \$35'000,000.00 (treinta y cinco millones de Dólares), y que dicha Inversión Adicional no cumpla con los Límites de Diversificación previstos en el Fideicomiso; (b) la contratación de una línea de crédito para el desarrollo de dicha Inversión Adicional y el otorgamiento de las garantías necesarias por parte del Fideicomiso (directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión) para dicho efecto delegándose al Administrador la facultad de seleccionar a la institución financiera que funja como acreditante, en el entendido que la institución seleccionada deberá brindar iguales o mejores condiciones financieras a las presentadas por el Administrador a la Asamblea; (c) otorgar las dispensas a los Documentos de la Emisión que sean necesarias, a efecto de que el Fiduciario utilice los recursos depositados en la Cuenta de Distribuciones o que correspondan a esta, procedentes de las inversiones del Vehículo de Inversión denominado "Ciénega de Flores" para realizar el pago de la línea de crédito y, (d) autorizar al Administrador para instruir al Fiduciario llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo dicha Inversión Adicional. Lo anterior, en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea.

CUARTO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, César David Hernández Sánchez, Lileni Zárate Ramírez, Saúl Omar Orejel García, César Alexis Chávez Guevara, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y cualquier autoridad o tercero.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

La firma de auditores externos a cargo de la auditoría de los estados financieros es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

La valuación independiente esta a cargo de 414 Capital Inc.

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

A la fecha del presente reporte no se han realizado operaciones con Personas Relacionadas, ni existen conflictos de interés, según dichos términos se delimitan en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3, inciso f) de la Circular Única y en el Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso b) de la Circular Única, respecto del Fideicomitente, salvo por el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión. Asimismo, no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha del presente reporte trimestral, entre el Emisor y Personas Relacionadas a éste, y el Fideicomitente.

El Contrato de Fideicomiso establece ciertas políticas y restricciones para mitigar conflictos de interés. El Administrador deberá (i) informar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de cualquier conflicto de interés del que tenga conocimiento con respecto a una posible Inversión o Desinversión, e (ii) instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:

Clave de cotización:

FORTMCK

Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:

2025-12-31

Periodo cubierto por los estados financieros:

Del 01 de enero al 31 de diciembre 2025

Descripción de la moneda de presentación:

MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:

Estados financieros del fideicomiso consolidado:

NO

Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:

Fortem Capital II SC

Número de Fideicomiso:

5195

Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:

SI

Número de Trimestre:

4D

Requiere Presentar Anexo AA:

Sí

Fecha de opinión sobre los estados financieros:

29 de abril, 2026

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

La información financiera adjunta ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad.

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

Luis Eduardo Segovia Espinosa

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 5195 FORTMCK 22, (el Fideicomiso 5195), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados de resultados, los estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera del Fideicomiso 5195 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

[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	87,000	30,271,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	22,296,000	4,225,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	22,883,000	16,943,000
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	45,266,000	51,439,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	45,266,000	51,439,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	109,779,000	182,258,000
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	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	3,362,130,000	2,659,504,000
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	3,471,909,000	2,841,762,000
Total de activos	3,517,175,000	2,893,201,000
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	307,000	63,880,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	16,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	97,047,000	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	97,354,000	63,896,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	97,354,000	63,896,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	624,857,000	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	624,857,000	0
Total pasivos	722,211,000	63,896,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	2,794,964,000	2,829,305,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	2,794,964,000	2,829,305,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	2,794,964,000	2,829,305,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	3,517,175,000	2,893,201,000

[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	27,269,000	31,909,000	19,546,000	7,103,000
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	(27,269,000)	(31,909,000)	(19,546,000)	(7,103,000)
Ingresos financieros	9,521,000	642,338,000	84,919,000	33,569,000
Gastos financieros	16,595,000	9,000	16,594,000	1,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(34,343,000)	610,420,000	48,779,000	26,465,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(34,343,000)	610,420,000	48,779,000	26,465,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(34,343,000)	610,420,000	48,779,000	26,465,000
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	(34,343,000)	610,420,000	48,779,000	26,465,000
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	(34,343,000)	610,420,000	48,779,000	26,465,000
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	(34,343,000)	610,420,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	14,301,000	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(5,278,000)	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	(24,010,000)	(6,558,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	33,459,000	63,804,000
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)	498,000	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	18,970,000	57,246,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(15,373,000)	667,666,000
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	(15,373,000)	667,666,000
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	712,147,000	602,169,000
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	(72,479,000)	53,579,000
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	0	0
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	(639,668,000)	(655,748,000)
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	624,857,000	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	624,857,000	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(30,184,000)	11,918,000
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	(30,184,000)	11,918,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	30,271,000	18,353,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	87,000	30,271,000

[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	2,829,305,000	0	0	0	2,829,305,000	0	2,829,305,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(34,343,000)	0	0	0	(34,343,000)	0	(34,343,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(34,343,000)	0	0	0	(34,343,000)	0	(34,343,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	2,000	0	0	0	2,000	0	2,000
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(34,341,000)	0	0	0	(34,341,000)	0	(34,341,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,794,964,000	0	0	0	2,794,964,000	0	2,794,964,000

[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	2,218,885,000	0	0	0	2,218,885,000	0	2,218,885,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	610,420,000	0	0	0	610,420,000	0	610,420,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	610,420,000	0	0	0	610,420,000	0	610,420,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	610,420,000	0	0	0	610,420,000	0	610,420,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,829,305,000	0	0	0	2,829,305,000	0	2,829,305,000

[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	0	0
Total efectivo	0	0
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	87,000	110,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	30,161,000
Total equivalentes de efectivo	87,000	30,271,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	87,000	30,271,000
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	96,000	0
Gastos anticipados	0	67,000
Total anticipos circulantes	96,000	67,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	20,551,000	2,509,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	1,649,000	1,649,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	22,296,000	4,225,000
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]		
Clientes 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	109,779,000	182,258,000
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	109,779,000	182,258,000
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	3,362,130,000	2,659,504,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	3,362,130,000	2,659,504,000
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	307,000	1,657,000
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	62,223,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	307,000	63,880,000
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	624,857,000	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	624,857,000	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	3,517,175,000	2,893,201,000
Pasivos	722,211,000	63,896,000
Activos (pasivos) netos	2,794,964,000	2,829,305,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	45,266,000	51,439,000
Pasivos circulantes	97,354,000	63,896,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(52,088,000)	(12,457,000)

[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	22,607,000	26,803,000	18,613,000	6,295,000
Honorarios	3,856,000	4,383,000	876,000	762,000
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	569,000	544,000	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	224,000	179,000	57,000	46,000
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	13,000	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	27,269,000	31,909,000	19,546,000	7,103,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	498,000	1,216,000	1,000	319,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	14,301,000	7,000	14,290,000	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	(5,278,000)	641,115,000	70,628,000	33,250,000
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	9,521,000	642,338,000	84,919,000	33,569,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	16,593,000	0	16,593,000	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	1,000	9,000	1,000	1,000
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	1,000	0	0	0
Total de gastos financieros	16,595,000	9,000	16,594,000	1,000
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 al 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS o IAS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y están sujetos a la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 34 "Información Financiera Intermedia". Estos Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente a la fecha de preparación de estos Estados Financieros.

A continuación, se presenta el resumen de las principales políticas contables de la entidad:

Resumen de políticas contables:

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Bases de medición

1. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo.

Dado que algunos los proyectos se encuentran en etapa inicial de construcción y aún no tienen generación de ingresos, se utilizó el enfoque de costos. Bajo NIIF_s (IFRS_s por sus siglas en inglés). Para la valuación de los activos se ha utilizado el enfoque de costo, cuya valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor nuevo de reposición de las construcciones y el valor de mercado del terreno, descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia. Para otros proyectos se utilizó el enfoque de valor por flujos descontados.

a. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con

cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

b. *Activos financieros*

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso 5195 puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso 5195 puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- El Fideicomiso 5195 podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso 5195 reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso 5195 da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso 5195 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso 5195 reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso 5195 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso 5195 continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso 5195 eligió en el reconocimiento inicial para medir

en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

c. ***Pasivos financieros y capital***

i. Clasificación -

El Fideicomiso 5195 clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados.

Inversiones en sociedades promovidas

A la fecha, el Fideicomiso 5195 tiene una inversión en Sociedades Promovidas, dicha inversiones clasificarán a FVTPL ("the fair value option").

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El Fideicomiso 5195 tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente y, a la vez, fideicomisario en segundo lugar.

El Fideicomiso 5195 emitió, como parte de la emisión inicial, Certificados Bursátiles en la fecha inicial de la emisión por un monto equivalente al Monto Inicial de la emisión. El Fideicomiso 5195 emitirá Certificados Bursátiles adicionales en las fechas en que se lleven a cabo emisiones subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital.

d. ***Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso 5195 da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso 5195 se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso 5195 intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso 5195 considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo.

e. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

f. ***Gastos***

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 5195 se reconocen cuando se incurren.

g. ***Provisiones***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

h. ***Impuestos a la utilidad***

El Fideicomiso está sujeto al régimen contenido en los Artículos 192 y 193 de la LISR, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo ("FICAPs"), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, por lo que no tributaría conforme a lo señalado en el Artículo 13 de dicha Ley.

Consecuentemente, el Fideicomiso 5195 no es sujeto del ISR ni se reconoce ISR diferido y está libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de su Fideicomitente o Fideicomisarios.

i. ***Estado de flujos de efectivo***

El Fideicomiso 5195 presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

j. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por interés se reconocen conforme se devengan y se calculan aplicando la tasa de interés efectiva.

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

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRS requiere que la Administración del Fideicomiso 5195 realice juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponible de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

a. ***Juicios contables críticos***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso 5195 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Clasificación de los instrumentos financieros como o patrimonio

Los instrumentos emitidos por el Fideicomiso 5195 se clasifican como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en la IAS 32 *Instrumentos Financieros*. La duración limitada del Fideicomiso 5195 impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso 5195. Las IFRS proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La Administración del Fideicomiso 5195 ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como activos netos.

Entidad de inversión

El Fideicomiso 5195 cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados”, debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios tiene las siguientes características: i) el objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de los CKDs, los cuales se adquieren de diferentes inversionistas, ii) se ha definido que los fondos que se obtengan del inciso i) se invertirán, principalmente, en proyectos inmobiliarios, los cuales se administrarán únicamente para retornos de capital, en un periodo definido y iii) como se indica en la Nota 3 las inversiones en vehículos de inversión se valorarán a valor razonable a través de resultados.

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

A la fecha el gasto de administración del fideicomiso es por \$38.6 millones de pesos, conformado por los gastos de administración. La Comisión por Administración que equivale al 1.35% + IVA del Monto de la Emisión y ampliaciones subsecuentes, y que es pagada de forma trimestral.

Para más información al respecto revisar la nota 10 de los Estados Financieros Auditados.

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 para este ejercicio son de \$901,730 MXN más IVA.

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

Los estados financieros dictaminados y las notas a los mismos fueron aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso el día 27 de abril de 2026, y fueron autorizados para su emisión y publicación el 29 de abril de 2026, por Ignacio García de Quevedo Gómez Gallardo – Managing Director de Fortem Capital II.

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

El fideicomiso a la fecha no ha realizado ventas superiores al 5% del valor del monto comprometido.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con estados financieros consolidados.

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

Los estados financieros del cuarto trimestre del año han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) 34 "Información financiera a fechas intermedias"

Y están sujetos a la Norma Internacional de Información Financiera (NIF o IFRS por sus siglas en inglés).

Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente, a la fecha de preparación de estos estados financieros.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con préstamos.

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el fideicomiso tiene un saldo en inversiones en sistema financiero de \$87 mil pesos principalmente por el importe que se tiene en inversiones en el sistema financiero de liquidez inmediata, como lo son reportos en Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (BONDESD) y Cetes.

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el fideicomiso tiene un saldo en inversiones en sistema financiero de \$87 pesos principalmente por el importe que se tiene en inversiones en el sistema financiero de liquidez inmediata, como lo son reportos en Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (BONDES) y Cetes.

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

El Fideicomiso presenta los estados de flujos de efectivo de conformidad con el método indirecto. Revisar anexo de estado de flujo de efectivo.

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

El fideicomiso no ha tenido cambios en sus políticas contables.

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

El fideicomiso no ha tenido cambios en sus políticas contables, estimaciones y errores.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

- a. 414 Capital INC: \$4,000 UDIS trimestrales
- b. Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.: \$7,190.74 pesos + IVA de iguala mensual.
- c. Fortem Capital II, S.C. (Administrador del Fideicomiso): Comisión por Administración durante el Periodo de Inversión de 1.35% + IVA sobre el monto de la emisión FORTMCK-22 y 1.35% + IVA después del Periodo de Inversión hasta la fecha de vencimiento.
- d. Bolsa Institucional de Valores, SA de CV (Cuota de Mantenimiento): \$511,000 pesos + IVA anual.
- e. Honorarios de Miembros Independientes de Comité

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha realizó la contratación de una póliza de seguro, de indemnización profesional con un costo de \$225.1 mil pesos.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el fideicomiso tiene un saldo en inversiones en sistema financiero de \$87 mil pesos, de liquidez inmediata como lo son reportos en Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (BONDES) y Cetes.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

Las amortizaciones se reflejan en gastos conforme se devengan.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

A la fecha del presente reporte no se han realizado distribuciones.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

Al cierre del periodo reportado no se reflejan efectos de las variaciones por tasas de cambio de la moneda extranjera.

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

Posterior al cierre del cuarto trimestre del 2025 que es el periodo reportado, no tenemos información a revelar.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Gastos de administración y de emisión.

El Fideicomiso reconoce como Gastos los gastos de administración, directamente atribuibles a la operación del mismo y los Gastos de Emisión que fueron los necesarios al inicio del CKD, los cuales se reflejan inmediatamente en resultados.

Para más información revisar la nota 10 de los Estados Financieros Auditados.

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

El fideicomiso a la fecha incurrió en Gastos de Administración, Gastos Financieros que se reflejan en los Estados Financieros adjuntos.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos o pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

El Valor Razonable de las Inversiones por parte del valuador independiente es por: \$2,841.8 millones de pesos.

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

El fideicomiso cuenta con inversiones en reportos de valores de renta fija.

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

El fideicomiso a la fecha solo cuenta con el pago de la comisión de administración.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Revisar los estados financieros dictaminados y sus notas.

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

Revisar los estados financieros dictaminados y sus notas.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Revisar los estados financieros dictaminados y sus notas.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada.

El fideicomiso cuenta con inversiones en reportos de valores de renta fija.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

Riesgo de crédito

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Las transacciones en efectivo se limitan a las instituciones de alta calidad crediticia y financiera. El Fideicomiso pretende limitar la exposición de riesgo crediticio a cualquier institución financiera.

Riesgo de liquidez

Una administración adecuada del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado.

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios generan una obligación de pago al vencimiento.

Adicionalmente, sujeto a ciertas condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario a distribuir el efectivo disponible en ciertas cuentas del Fideicomiso y conforme a la cascada de pagos.

El valor de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios de los certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de posición financiera.

Las cuentas por pagar presentadas en los estados de posición financiera son mantenidas a menos de un año. Los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, tienen vencimiento hasta la terminación del Fideicomiso y el monto a distribuir es variable con base en el valor de los activos netos al momento de la liquidación; sin embargo, permiten amortizaciones anticipadas.

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]

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 se registran gastos de administración por \$38.6 millones de pesos, principalmente por servicios administrativos y honorarios a personas físicas y morales. Los cuales Se reflejan inmediatamente en resultados.

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

La información financiera adjunta ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad.

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

La administración ha efectuado una evaluación sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha y ha concluido que cuenta con los recursos para continuar como negocio en marcha. Adicionalmente, la administración no tiene conocimiento de factores o eventos materiales cuya incertidumbre puedan afectar de manera significativa la capacidad para continuar como negocio en marcha. Por lo anterior, los estados financieros han sido preparados considerando que continuará como negocio en marcha.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El 10 de enero de 2025 se contrató una póliza de Responsabilidad de Directores y Administradores, y a la fecha sigue vigente.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

Los intereses son referentes a las inversiones diarias y se registran conforma se devengan.

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

Los intereses son referentes a las inversiones diarias y se registran conforma se devengan.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

El fideicomiso no cuenta con inventarios.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso ha realizado diversas inversiones inmobiliarias que están dentro de sus fines del fideicomiso.

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

El fideicomiso registra las inversiones inicialmente a costo y son ajustadas posteriormente por los cambios reportados por el Valuador Independiente.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

A la fecha del presente reporte, el patrimonio de El Fideicomiso es de \$2,795 millones de pesos, se integra por la aportación inicial, así como los derechos fideicomisarios y participaciones de capital en los vehículos de inversión en los que se han realizado las inversiones, y los resultados acumulados a la fecha.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

Riesgo de liquidez

Una administración adecuada del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado.

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios generan una obligación de pago al vencimiento.

Adicionalmente, sujeto a ciertas condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario a distribuir el efectivo disponible en ciertas cuentas del Fideicomiso y conforme a la cascada de pagos.

El valor de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios de los certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de posición financiera.

Las cuentas por pagar presentadas en los estados de posición financiera son mantenidas a menos de un año. Los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, tienen vencimiento hasta la terminación del Fideicomiso y el monto a distribuir es variable con base en el valor de los activos netos al momento de la liquidación; sin embargo, permiten amortizaciones anticipadas.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo

Los proyectos invertidos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, del Administrador, y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por cada Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Competencia en el mercado inmobiliario en México

Las inversiones compiten con otros participantes en el mercado que ofrecen a los posibles clientes proyectos inmobiliarios similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades y, por tanto, las utilidades del mismo.

En caso de, buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas Inversiones, competiríamos con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que él mismo.

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

No aplica.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso se ha apegado a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), así como a las Políticas y Lineamientos de Inversión establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha cuenta con Inversiones en el Sistema Financiero.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso registra \$3,473.5 millones de pesos como Activo No Circulante, este importe corresponde a las inversiones realizadas en los fideicomisos de desarrollo.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 se registra una pérdida de \$34,342 millones de pesos.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y pueda hacerse una estimación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

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]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso mantiene Cuentas de Reservas; la Reserva para Gastos de Mantenimiento por \$79.5 mil pesos y la Reserva para Gastos de Asesoría por \$6.1 mil pesos, los montos fueron reservados en la Fecha de Emisión Inicial y las mismas han generado sus respectivos intereses.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El patrimonio de El Fideicomiso al cierre del cuarto trimestre de 2025 es de \$2,795 millones de pesos, se integra por la aportación inicial, así como los derechos fideicomisarios y participaciones de capital en los vehículos de inversión en los que se han realizado las inversiones, y los resultados acumulados a la fecha.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

A continuación, se presenta el resumen de las principales políticas contables de la entidad:

Resumen de políticas contables:

a. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, de acuerdo con las *International Financial Reporting Standard (IFRS)* emitidas por el *International Accounting Standards Board (IASB)*.

b. Moneda Funcional

La moneda funcional y de reporte es el peso mexicano, por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

c. Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

d. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso se convierta en una parte contractual de las provisiones del instrumento. Donde el reconocimiento se llevará en las fechas de negociación cuando la compra o venta de una inversión esté bajo un contrato cuyos términos requieran la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros y capital

Clasificación

El Fideicomiso 5195 clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como patrimonio del fideicomiso o activos netos a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (*Fair Value through profit or loss "FVTPL"*, por sus siglas en inglés).

Inversiones en sociedades promovidas

A la fecha, el Fideicomiso 5195 tiene inversiones en Sociedades Promovidas, dicha inversiones clasificarán a FVTPL.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El Fideicomiso 5195 tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente y, a la vez, fideicomisario en segundo lugar.

El Fideicomiso 5195 emitió, como parte de la emisión inicial, Certificados Bursátiles en la fecha inicial de la emisión por un monto equivalente al Monto Inicial de la emisión. El Fideicomiso 5195 emitirá Certificados Bursátiles adicionales en las fechas en que se lleven a cabo emisiones subsecuentes conforme al mecanismo de Capital.

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 5195 se reconocen cuando se incurren.

Provisiones

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso está sujeto al régimen contenido en los Artículos 192 y 193 de la LISR, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo ("FICAPs"), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, por lo que no tributaría conforme a lo señalado en el Artículo 13 de dicha Ley.

Consecuentemente, el Fideicomiso 5195 no es sujeto del ISR ni se reconoce ISR diferido y está libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de su Fideicomitente o Fideicomisarios.

Estado de flujos de efectivo

El Fideicomiso 5195 presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

Ingresos por intereses

Los ingresos por interés se reconocen conforme se devengan y se calculan aplicando la tasa de interés efectivo.

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

El fideicomiso tiene operaciones no materiales en este rubro.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2025, del fideicomiso no cuenta con ingresos y registra gastos de administración por \$38,598 millones pesos.

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

Revisar en prospecto de colocación

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

Revisar los estados financieros dictaminados y sus notas.

Activos netos [bloque de texto]

El Fideicomiso 5195 clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como patrimonio del fideicomiso o activos netos a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (Fair Value through profit or loss "FVTPL", por sus siglas en inglés).

Al cierre del 31 de diciembre de 2025, el Activo Total del fideicomiso es de \$3,517.2 millones de pesos.

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

Al cierre del periodo reportado no se reflejan efectos de las variaciones por tasas de cambio de la moneda extranjera.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

A continuación, se presenta el resumen de las principales políticas contables de la entidad:

Resumen de políticas contables:

a. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, de acuerdo con las *International Financial Reporting Standard (IFRS)* emitidas por el *International Accounting Standards Board (IASB)*.

b. Moneda Funcional

La moneda funcional y de reporte es el peso mexicano, por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

c. Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

d. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso se convierta en una parte contractual de las provisiones del instrumento. Donde el reconocimiento se llevará en las fechas de negociación cuando la compra o venta de una inversión esté bajo un contrato cuyos términos requieran la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros y capital

Clasificación

El Fideicomiso 5195 clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como patrimonio del fideicomiso o activos netos a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (*Fair Value through profit or loss "FVTPL"*, por sus siglas en inglés).

Inversiones en sociedades promovidas

A la fecha, el Fideicomiso 5195 tiene inversiones en Sociedades Promovidas, dicha inversiones clasificarán a FVTPL.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El Fideicomiso 5195 tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente y, a la vez, fideicomisario en segundo lugar.

El Fideicomiso 5195 emitió, como parte de la emisión inicial, Certificados Bursátiles en la fecha inicial de la emisión por un monto equivalente al Monto Inicial de la emisión. El Fideicomiso 5195 emitirá Certificados Bursátiles adicionales en las fechas en que se lleven a cabo emisiones subsecuentes conforme al mecanismo de Capital.

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 5195 se reconocen cuando se incurren.

Provisiones

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso está sujeto al régimen contenido en los Artículos 192 y 193 de la LISR, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo ("FICAPs"), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, por lo que no tributaría conforme a lo señalado en el Artículo 13 de dicha Ley.

Consecuentemente, el Fideicomiso 5195 no es sujeto del ISR ni se reconoce ISR diferido y está libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de su Fideicomitente o Fideicomisarios.

Estado de flujos de efectivo

El Fideicomiso 5195 presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

Ingresos por intereses

Los ingresos por interés se reconocen conforme se devengan y se calculan aplicando la tasa de interés efectivo.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable de activos financieros disponibles para la venta, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método indirecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para construcciones en proceso, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para los costos de adquisición, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para gastos por depreciación, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Bajas de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para instrumentos financieros derivados, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para instrumentos financieros derivados, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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 se encuentra representado principalmente por saldos de caja, depósitos bancarios e inversiones temporales de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata sujetas a riesgos poco significativos por cambios en su valor. El efectivo y los equivalentes se valúan a su valor nominal.

Los recursos de esta cuenta corresponden a fondos destinados para el pago de obligaciones del fideicomiso.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para operaciones discontinuadas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El Efectivo Distribuible correspondiente a cada Inversión en cada Fecha de Pago será determinado por el Administrador y notificado por escrito al Fiduciario y al Representante Común con una anticipación de al menos 8 (ocho) Días Hábiles a la Fecha de Pago, de manera que el Fiduciario proceda a publicar el aviso correspondiente con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de que se trate a través de EMISNET, a la CNBV a través del STIV-2 y al Indeval por escrito o a través de los medios que éste determine, en los casos en que se realice pago alguno a los Tenedores. En el aviso que se entregue a Indeval deberá prever el importe a ser distribuido a los Tenedores, así como cualquier dato para su cobro.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para gastos relacionados con el medioambiente, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El Fideicomiso reconoce en el estado de resultado integral las transacciones que se derivan de la administración de los flujos operativos del Fideicomiso Emisor como son honorarios del fiduciario, gastos por intereses de deuda, ingresos por intereses de cuentas bancarias, comisiones, así como el resultado por operaciones incidentales relacionadas con los activos y pasivos financieros administrados.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para desembolsos de exploración y evaluación, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada.

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

Los costos derivados se reconocen en el momento de incurrirse o devengarse en el estado de resultados. Las comisiones reflejadas en el estado de resultados, proviene de la recepción de un crédito bancario recibido para invertir en proyectos.

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

Los ingresos por intereses de sus inversiones se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para gastos financieros.

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

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para garantías financieras, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada.

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

Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

Pasivos financieros

El Fideicomiso clasifica sus pasivos financieros en: pasivos a costo amortizado (cuentas por pagar y otros); activos netos atribuibles a Fideicomisarios e instrumentos financieros derivados.

Bajas de pasivos financieros

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas de pasivos se incluyen en los resultados cuando se originan.

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos.

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

Las partidas incluidas en los estados financieros se miden en la moneda del entorno es decir pesos mexicanos, que es la moneda funcional mexicana.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a moneda nacional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción, o el tipo de cambio vigente a la fecha de valuación cuando las partidas son revaluadas. Las utilidades y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan ya sea, por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio del cierre de año, se reconocen en el estado de resultados.

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

El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos del mismo; debido a esto, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para el crédito mercantil, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para coberturas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para deterioro del valor de activos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para deterioro del valor de activos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para deterioro del valor de activos no financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para impuestos a las ganancias, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para activos intangibles y crédito mercantil, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Se consideran ingresos, los intereses generados por la operación fiduciaria, se reconocen durante el período en que se presta el servicio por inversiones en títulos valor y de dinero, así como la plusvalía por la valuación de inversiones en valores gubernamentales y en acciones de sociedades de inversión.

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]

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para inversiones en negocios conjuntos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para propiedades de inversión, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha registra las inversiones inicialmente a costo y posteriormente los cambios los refleja conforme lo indique el Valuador Independiente.

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

Clasificación como activos netos o patrimonio

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual, y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

A la fecha, el patrimonio del Fideicomiso mostrado en el estado de situación financiera se integra por la aportación inicial y los resultados acumulados hasta la fecha.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para arrendamientos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Las cuentas por cobrar a las entidades promovidas, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar, incluyendo las cuentas por cobrar a entidades promovidas, se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para la medición de inventarios, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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]

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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]

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para la compensación de instrumentos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para propiedades, planta y equipo, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para la reclasificación de instrumentos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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]

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial el precio de transacción, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para reaseguros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Una administración adecuada del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado.

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el fideicomiso tiene un saldo en inversiones en sistema financiero de \$87 mil pesos, como lo son reportos en Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (BONDESD) y Cetes.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para costos de desmonte, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con subsidiarias.

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

Representa las obligaciones a cargo del fideicomiso devengadas, por la compra de bienes o prestación de servicios recibidos pendientes de pagar, se encuentran registradas a valor nominal. Se clasifican como pasivo a corto plazo si los pagos tienen un vencimiento inferior a un año y a largo plazo si los pagos fueron con vencimiento superior a un año.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para clientes y otras cuentas por cobrar, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Se consideran ingresos, los intereses generados por la operación fiduciaria, se reconocen durante el período en que se presta el servicio por inversiones en títulos valor y de dinero, así como la plusvalía por la valuación de inversiones en valores gubernamentales y en acciones de sociedades de inversión.

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]

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para transacciones con partes relacionadas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

No aplica.

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

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

Los estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, "Información financiera intermedia". Los estados financieros intermedios deben ser leídos son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). A continuación, se resume las principales políticas contables.

Las bases de medición, métodos de cálculo, moneda funcional y determinación de estimaciones se presentan a continuación.

-Bases de medición- Los estados financieros del Fideicomiso fueron preparados sobre la base de costo histórico excepto por los instrumentos financieros, que se midan a su valor razonable con cambios en resultados.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Por su parte, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

-Moneda funcional y moneda de informe- El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos de este; debido a esto, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

-Uso de juicios y estimaciones- La administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisan y en cualquier periodo futuro afectado.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Las políticas contables establecidas por la administración para el registro contable de las operaciones del fideicomiso se presentan en el apartado "800600".

Las bases de medición, métodos de cálculo, moneda funcional y determinación de estimaciones se presentan a continuación.

-Bases de medición- Los estados financieros del Fideicomiso fueron preparados sobre la base de costo histórico excepto por los instrumentos financieros, que se midan a su valor razonable con cambios en resultados.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Por su parte, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

-Moneda funcional y moneda de informe- El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos del mismo; debido a esto, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

-Uso de juicios y estimaciones- La administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisan y en cualquier periodo futuro afectado.

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

No aplica.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

Los Estados Financieros adjuntos están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") o IFRS (por sus siglas en inglés)

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

No aplica.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BANCOPPEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE		PAGOS CONSTANTES	USD	NO	PARI PASSU	2025-11-20	2028-11-21	TERM SOFR 1 MES	0	LARGO PLAZO	35,000,000	624,857,000	0	0	0	624,857,000	0	0	1	0
Total Bancarios [Miembro]											35,000,000	624,857,000	0	0	0	624,857,000	0			
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											35,000,000	624,857,000	0	0	0	624,857,000	0			

[815101] Anexo AA**Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre**

0.18

Total de financiamientos:	624,857,000
----------------------------------	-------------

Total de deuda bursátil:	0
---------------------------------	---

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	3,517,175,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
---------------------------------	---

Activos:	3,517,175,000
-----------------	---------------

Títulos de capital:	0
----------------------------	---

Índice de cobertura de servicio de la deuda

0

Activos líquidos:	0
--------------------------	---

Utilidad operativa estimada:	0
-------------------------------------	---

Líneas de crédito revolventes:	0
---------------------------------------	---

Amortización de capital de cartera de crédito

0

Distribuciones:

0

Amortizaciones programadas de principal de financiamientos

0