

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	54
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	56
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	58
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	59
[510000]	Estado de flujos de efectivo, método directo	60
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual.....	62
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	63
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	64
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	67
[800500]	Notas - Lista de notas.....	68
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	74
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	80

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

El Fideicomiso F/02218, administrado por [Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva](#), división Fiduciaria (El “Fideicomiso”) fue constituido el 15 de abril de 2015 con una duración indefinida, sin que exceda del máximo legal, y se extinguirá por las causas previstas en los artículos 2 y 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC). Sus oficinas están localizadas en Arcos Bosques, Paseo de Tamarindos 90, Torre II. Piso 31, 05120 Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., EL (Fideicomitente) ha constituido al Fideicomiso con el fin principal de emitir los certificados bursátiles y llevar a cabo la oferta pública de los mismos, realizar Inversiones Permitidas de conformidad con las políticas de Inversión (según términos definidos en el contrato del Fideicomiso), realizar la adquisición de activos que comprendan el patrimonio del fideicomiso y administrar y distribuir los recursos que se obtengan de la emisión de certificados bursátiles.

El 29 de abril de 2015, Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. (Prana Capital) colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) certificados bursátiles fiduciarios (CKD o CB) para el Fideicomiso de la Serie “A” y serie “B” con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2015.

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

El Fideicomiso al ser un vehículo de inversión del capital privado llevó a cabo la primera emisión de certificados bursátiles al portador con valor nominal de “100 cada uno denominados “Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs) con clave de Pizarra PRANACK 15 y PRANACK 15-2. El monto máximo de la

emisión fue por un importe de \$ 113 millones de pesos para la Serie A y \$ 577.4 millones de pesos para la serie B, con fecha de vencimiento del 28 de abril de 2025, El 9 de julio de 2015 se realizó una oferta pública primaria para la serie “A” y serie “B” de \$72 millones.

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

Los recursos que se obtuvieron de la Emisión son administrados por Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. para que a través de los Vehículos de Inversión se realicen inversiones en México, para originar Proyectos de acuerdo a las finalidades del presente fondo, con el objetivo de (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, administrar, financiar, comercializar, arrendar y vender inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (joint ventures), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones , minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados.

Los Vehículos de Inversión serán constituidos por la sociedad Controladora, en su carácter de accionista o de fideicomitente y fideicomisario, según corresponda.

El objetivo fundamental de dichos vehículos será el desarrollo o adquisición de cada uno de los Proyectos.

El capital social de las Sociedades de Proyecto y el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, estará integrado principalmente por una parte del monto de la inversión correspondiente al Proyecto por el cual se creó dicho Vehículo de Inversión. Dichas cantidades serán aportadas por la Sociedades Controladora con los fondos provenientes de las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista a las Sociedades Controladora.

Se analizaron los proyectos los cuales nos retornen el mejor rendimiento, y durante el primer trimestre de 2018 se crearon las entidades necesarias que serán los vehículos para llevar a cabo los proyecto.

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

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B, (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión, (ix) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio, y (x) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

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

El Administrador se encuentra evaluando más de 15 (quince) proyectos de adquisición y/o desarrollo por un valor superior a los \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (según estimaciones del propio Administrador) de los cuales se han seleccionado para su análisis a los 10 mejores como prioritarios, representando un monto de \$15,887'000,000.00 (quince mil ochocientos ochenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.). Con base en esta capacidad de originación, se estima que los fondos captados serán invertidos de forma eficiente en los proyectos que resulten más atractivos y rentables, a partir de la extensa lista de proyectos con que cuenta el Administrador.

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

Las medidas de rendimiento son analizadas por el valuador independiente, el cual certifica el valor de los activos, tomando como base el análisis de valuación, es aplicado el método de valor razonable de acuerdo las Normas Internaciones de Información Financiera.

Estructura de la operación [bloque de texto]

El propósito de la presente operación es llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles entre el público inversionista. El Fideicomiso emitirá y colocará entre el gran público inversionista dos series de Certificados Bursátiles, la Serie A y la Serie B. Los Certificados Bursátiles Serie A se emitirán conforme al Fideicomiso y serán pagados en su totalidad por los Tenedores de la Serie A en la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y ampliación de la Emisión Inicial. Los Certificados Bursátiles Serie B se emitirán conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión por medio de un esquema de Llamadas de Capital y serán suscritos por los Tenedores Serie B. Los Certificados Bursátiles son valores cuyo rendimiento se encuentra vinculado a activos subyacentes que otorgan derechos sobre sus frutos o productos, dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir alguna cantidad por concepto de principal e intereses, tal y como se explica en el siguiente párrafo.

Tanto los Certificados Bursátiles Serie A como los Certificados Bursátiles Serie B otorgan los mismos derechos a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B, respectivamente. Los Certificados Bursátiles incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en las Distribuciones del Fideicomiso en forma proporcional a su tenencia, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Dividendos o Rendimientos según corresponda, quien a su vez, dependiendo de los resultados de los Proyectos, recibirá dividendos u otras distribuciones (incluyendo reducciones de capital) de acuerdo a su participación en el capital social de las Sociedades de Proyecto o de los Fideicomisos de Proyecto, en su caso, y en función del éxito de cada uno de los Proyectos.

El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, en su caso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Las características de los Certificados

Bursátiles y la estructura bajo la cual serán emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que se realicen a través de los Vehículos de Inversión.

Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna, por lo que no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir de forma indirecta el Monto Invertible en la realización de los Proyectos a través de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, tal y como se describe a continuación:

Una vez realizada la Emisión Inicial y colocación de los Certificados Bursátiles, el Coinversionista y el Fiduciario constituirán la Sociedad Controladora.

Durante el Periodo de Inversión o durante la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, el Coinversionista y el Fiduciario llevarán a cabo las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán, cuando así se requiera en términos del Contrato de Fideicomiso o de la legislación aplicable, aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos, a través de Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión o, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión.

La Sociedad Controladora deberá destinar los recursos recibidos al Vehículo de Inversión que corresponda. A su vez, los Vehículos de Inversión destinarán los recursos recibidos a las Inversiones para realizar cada Proyecto.

La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y la Sociedad Controladora, según sea el caso, con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso y sujeto a los Límites de Apalancamiento

La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión podrán gravar o constituir garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo, hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto; en el entendido, que para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas

existentes se podrá gravar o constituir garantía sobre los activos del Proyecto hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de dicho Proyecto y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento.

El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión consiste en (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (joint ventures), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas.

Los siguientes diagramas muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

Al momento de la Emisión Inicial:

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

[Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos](#)

Salvo que se indique lo contrario en este documento, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso CIB/2218 constituido el 15 de abril de 2015 en el Fiduciario Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

El 29 de abril de 2015, Prana Capital, S.A.P.I de C.V. colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto de 113 millones de pesos para la serie “A” y 577 millones de pesos para la serie “B”, con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025. El 9 de julio de 2015 se realizó una oferta pública primaria por motivo de reapertura y ampliación de la emisión inicial para la serie “A” y serie “B” de \$72 millones.

El 13 de junio de 2017 se llevó a cabo la primera llamada de capital por un monto de \$668 millones de pesos para la serie B.

El 14 de septiembre del mismo año se realizó la segunda llamada de capital por un monto de \$1,170 millones de pesos.

El monto suscrito y a ser pagado por los Tenedores Serie B en la Fecha de Liquidación respecto de la Tercera Emisión Subsecuente ascendió a la cantidad de \$741,571,400.00 M.N. (setecientos cuarenta y un millones quinientos setenta y un mil cuatrocientos Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La diferencia entre el monto total de la emisión menos las inversiones en los Proyectos, neto de los Gastos de Emisión y otros gastos, se encuentran en “Inversiones Permitidas”. Estas han generado intereses por \$20,301 que representan la totalidad de los ingresos del Fideicomiso en este periodo. Las operaciones que se han llevado a cabo durante este periodo se detallan en el presente documento, así como en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 que lo acompañan.

El efectivo, inversiones e intereses del Fideicomiso de los últimos cinco trimestres, se muestran a continuación:

a) Inversiones permitidas

Conceptos	4Q 2025	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024
Efectivo e Inversiones en valores	645,338	157,433	154,898	450,807	640,207
Inversiones permanentes	1,192,825,779	1,452,726,267	1,528,046,090	1,669,103,755	1,648,672,554
Intereses Ganados	20,301	16,760	14,006	9,607	5,366

[Desempeño de los activos](#)

Los flujos generados durante el periodo reportado, como producto de las inversiones en los bienes ascienden a \$20,301 pesos.

Composición de la totalidad de los activos

Los activos se componen como se indica a continuación:

<u>Conceptos</u>	4Q 2025	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024
Efectivo e Inversiones en valores	645,338	157,433	154,898	450,807	640,207
Combustibles Ecologicos Mexicanos	821,468,369	868,736,993	873,153,997	941,716,694	1,039,458,817
Accesgas	305,091,714	447,460,771	529,403,907	508,238,051	418,922,125
Prana Power	15,817,842	27,855,166	27,437,865	42,753,463	49,708,691
CO2 (Carbonoducto)	(450,500)	(445,808)	(442,471)	(434,670)	(434,943)
Energía para Bebidas Carbonatadas	-	-	-	-	-
Tampico-Proteus	3,111,105	60,346,511	50,137,683	95,498,172	60,635,159
Pranack Controladora	47,787,249	48,772,634	48,355,110	81,332,045	80,382,705
Inversiones permanentes	1,192,825,779	1,452,726,267	1,528,046,090	1,669,103,755	1,648,672,554
Total	1,193,471,117	1,452,883,700	1,528,200,988	1,669,554,562	1,649,312,761

Variación en saldo y en número de los activos

La integración de la variación de las inversiones es la siguiente:

Conceptos	3Q 2025	Variación	4Q 2025
Combustibles Ecologicos Mexicanos	868,736,993	(47,268,624)	821,468,369
Accesgas	447,460,771	(142,369,058)	305,091,714
Prana Power	27,855,166	(12,037,324)	15,817,842
CO2 (Carbonoducto)	(445,808)	(4,692)	(450,500)
Tampico-Proteus	60,346,511	(57,235,405)	3,111,105
Pranack Controladora	48,772,634	(985,385)	47,787,249
Total Inversiones en Proyectos:	1,452,726,267	(259,900,488)	1,192,825,779

La explicación a las variaciones es debido a la valuación de los proyectos.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

No aplica.

Garantías sobre los activos

No existen garantías sobre los activos.

Cargas y limitaciones

No existe ningún gravamen, limitación, carga sobre alguno de los activos, bienes o derechos del Fideicomiso CIB 2218.

[Desempeño de los valores emitidos](#)

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre 2025 no se han tenido pago a Tenedores.

A continuación, se detalla el número de certificados y el importe:

Aportaciones	Número de certificados	Valor de Certificado	Importe
PRANACK 15	1,176,200	35.181533	41,380,519
PRANACK 15-2	<u>125,937,105</u>	<u>9.008181</u>	<u>1,134,464,207</u>
	127,113,305		1,175,844,726

Contratos y Acuerdos

Resumen del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles no. CIB/2218

(1) Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y Administrador el “Administrador” o el “Fideicomitente”) Representada en este acto por los señores Rafael Diaz Guerrero y Eduardo Postlethwaite Valle; y

(2) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como Fiduciario (el “Fiduciario”) representado en este acto por sus delegados Fiduciarios Luis Felipe Mendoza Cárdenas y Mara Patricia Sandoval Silva con la comparecencia y acuerdo de:

(3) Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como representante común (el “Representante Común”) representado en este acto por su delegado fiduciario Alonso Rojas Dingler; y

(4) Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como coinversionista (el “coinversionista”) representado en este acto por los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen.

Constitución

El Fideicomitente constituye en este acto un Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles, para la realización de los fines que más adelante se detallan, mediante el cual transmite los bienes que más adelante se señalan y designa al Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso.

En este acto, el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y protesta su fiel desempeño.

Las Partes convienen en identificar el presente Fideicomiso que en este acto se constituye con el numero “CIB/2218” (C, I, B, diagonal, dos, dos, uno, ocho), para efectos fiscales el Fideicomiso se denominara “PRANACK15”.

Las Partes hacen constar que el presente Fideicomiso será inscrito ante el Registro Único de Garantías Mobiliarias para dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 389 de la LGTOC dentro de los siguientes 2

(dos) Días Hábiles a la fecha de su celebración. Las gestiones para realizar la inscripción antes señalada deberán llevarse a cabo por el Fiduciario dentro del plazo antes señalado.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo con los siguientes activos (el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- (a) la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (b) el Monto Total de la Emisión;
- (c) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso;
- (d) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso;
- (e) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora;
- (f) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B;
- (g) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (h) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;
- (i) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y
- (j) Las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

Objetivo de las Inversiones

El Fideicomiso tiene como objetivo principal realizar las Aportaciones del Fideicomiso, a efecto que la Sociedad Controladora, con las Aportaciones a la Sociedad Controladora, realice a través de Vehículos de Inversión mexicanos, Inversiones con apego a los Porcentajes de Coinversión para uno o más de cualquiera de los siguientes fines: (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (joint ventures), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, siempre que

cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador (los “Proyectos”).

Las Inversiones deberán ser consistentes con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Los recursos que el Fideicomiso destinará a inversiones y/o financiamientos ya sea directa o indirectamente a través de la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en acciones o partes sociales deberán realizarse en sociedades mexicanas a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 63 Bis 1 de la LMV.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el presente Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión, sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse; y (iii) cuando se pretendan realizar inversiones que no tengan un componente de desarrollo inmobiliario y sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo, se requerirá la autorización de la Asamblea de Tenedores (los “Niveles de Autorización de Proyectos”).

Fiduciario

Autoridad y Facultades del Fiduciario El Fiduciario tendrá la autoridad y los poderes establecidos por el artículo 391 de la LGTOC, así como todas las demás facultades necesarias o convenientes para cumplir con los fines del presente Fideicomiso y las obligaciones a su cargo conforme al presente Contrato y cada uno de los Documentos de la Operación de los cuales sea parte, debiendo actuar en todo momento en los términos del Fideicomiso o conforme a las instrucciones que reciba como lo haría un buen padre de familia.

Cuando el presente Contrato establezca que el Fideicomiso es el acreedor o deudor respecto de cualquier acción, derecho u obligación, se entenderá que el sujeto de dicha acción, derecho u obligación es el Fiduciario no en lo personal, sino actuando únicamente en su carácter de Fiduciario de conformidad con este Contrato.

Responsabilidad Fiduciaria

El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y en las disposiciones aplicables, en el entendido que el Fiduciario no podrá llevar a cabo ningún acto o realizar cualesquier operaciones en condiciones y términos contrarios a la legislación aplicable, sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

El Fiduciario no será responsable de:

(a) Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el presente Fideicomiso;

- (b) Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en este Contrato;
- (c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones por escrito del Comité Técnico;
- (d) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones por escrito del Representante Común;
- (e) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones por escrito del Administrador;
- (f) Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso, y
- (g) Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Fideicomitente o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

El Fideicomitente en este acto reconoce y acepta que el Fiduciario no estará obligado a ejercer acción alguna que sea contraria a este Fideicomiso o a la legislación aplicable. Las Partes acuerdan que el Fiduciario no incurrirá en responsabilidad alguna por actuar con base en instrucciones por escrito del Fideicomitente, el Representante Común, el Comité Técnico y/o el Administrador en términos del presente Contrato.

De conformidad con el numeral 5.2 de la Circular 1/2005, el Fiduciario será responsable civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo en términos del presente Contrato.

Régimen de Inversión

Hasta en tanto el Fiduciario no sea notificado por escrito por el Comité Técnico sobre la disposición de fondos para la realización de las Aportaciones del Fideicomiso en términos del presente Contrato, el Fiduciario invertirá las cantidades líquidas que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso en los términos que le sean informados por escrito por el Administrador (el “Régimen de Inversión” o “Inversiones Permitidas”); en cualquiera de las siguientes inversiones: a) instrumentos de deuda con vencimiento menor o igual a un año, denominados en Pesos o en unidades de inversión (i) emitidos por el Gobierno Federal, (ii) cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas o respaldadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte del Gobierno Federal, o (iii) cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte de cualquier agencia, organismo o autoridad del Gobierno Federal, siempre y cuando, dichas obligaciones sean respaldadas por la garantía crediticia total del Gobierno Federal; e b) inversiones a través de reportos a plazo no mayor a 15 (quince) días respecto de los valores descritos en el inciso (a) anterior con contrapartes que sean instituciones de crédito que posean una calificación de “mxAAA” o “mxAA” en la escala de Standard & Poor’s, S.A. de C.V., o equivalente en las escalas de Fitch México, S.A. de C.V. o Moody’s de México, S.A. de C.V.

El Fiduciario invertirá los recursos líquidos que se encuentren depositados en las Cuentas del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador que reciba hasta las 12:00, horas de la Ciudad de México, Distrito Federal; cualquier recurso que se deposite en dichas cuentas después de las 12:00 horas de la Ciudad de México, Distrito Federal, será invertido por el Fiduciario el Día Hábil siguiente. A falta de entrega de instrucciones de inversión, el Fiduciario invertirá conforme a lo previsto en la cláusula 20.2 siguiente.

En caso de que el Fiduciario invierta en acciones, o títulos de crédito que las representen, inscritos en el RNV o que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, tal inversión deberá de hacerse por lo menos para

adquirir el 20% (veinte por ciento) del capital social de la emisora de que se trate, con la finalidad de evitar la existencia de un arbitraje regulatorio con las sociedades de inversión reguladas por la Ley de Fondos de Inversión, de conformidad con el artículo 26 de dicha ley, tratándose de inversiones e instrumentos distintos a los señalados en el párrafo anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la Emisión, conforme a lo que se establezca en los Documentos de la Operación, y siempre y cuando, además, no se contravenga el régimen fiscal correspondiente.

Resumen del contrato de Prestación de Servicios de Administración

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 17 DE ABRIL DE 2015 (EL “CONTRATO”), CELEBRADO ENTRE PRANACK CONTROLADORA, S.A.P.I. DE C.V. (EL “CLIENTE”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIÉRREZ ANDREASSEN; PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. COMO ADMINISTRADOR (EL “ADMINISTRADOR”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES RAFAEL DÍAZ GUERRERO Y EDUARDO POSTLETHWAITE VALLE Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2218 (EL “FIDUCIARIO”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS LUIS FELIPE MENDOZA CÁRDENAS Y MARA PATRICIA SANDOVAL SILVA CON LA COMPARECENCIA DE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V. (EL “COINVERSIONISTA”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIÉRREZ ANDREASSEN; DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

- I. El 15 de abril de 2015, Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente y Administrador y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario, con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como el Coinversionista y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores celebraron un Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2218 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), cuyo fin es, entre otros, que el Fiduciario emita ciertos certificados bursátiles fiduciarios a ser colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., así como llevar a cabo todas y cada una de las actividades y cumplir con cada una de las obligaciones descritas en el propio Contrato de Fideicomiso.
- II. El presente Contrato se celebra de conformidad con lo dispuesto en el inciso (s) de la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso.

DECLARACIONES

I. El Cliente declara a través de sus apoderados que:

- (a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 54,251 de fecha 17 de abril de 2015, otorgada ante el licenciado Patricio Garza Bandala, notario público número 18 del Distrito Federal, actuando como asociado de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, notario público número 195 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio por lo reciente de su otorgamiento.

(b) Sus apoderados cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acreditan con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.

(c) La celebración y el cumplimiento del presente Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Cliente, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.

(d) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.

(e) Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

II. El Administrador declara a través de sus representantes que:

(a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 53,132 de fecha 3 de octubre de 2014, otorgada ante la fe de Ana Patricia Bandala Tolentino titular de la notaría pública número 195 del Distrito Federal.

(b) Sus representantes cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.

(c) La celebración y el cumplimiento del presente Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Administrador, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.

(d) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.

(e) No ha ocurrido ningún hecho o evento en o antes de la fecha del presente Contrato que tenga o pueda tener un efecto adverso en los negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza) del Administrador, que pueda o pudiera afectar el resultado de las operaciones o la capacidad del Administrador para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato.

(f) Tiene la experiencia, el personal, los sistemas y la infraestructura suficientes y necesarios para prestar los servicios materia del presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

III. El Fiduciario declara a través de sus delegados fiduciarios que:

(a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida y autorizada para operar como una institución de banca múltiple, en los términos indicados en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, las cuales no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

(c) Salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir con

o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del presente Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus términos.

(d) Es su voluntad celebrar el presente Contrato en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

IV. El Coinversionista declara a través de sus apoderados que:

(a) Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 66,808 de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, notario público número 55 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 400766.

(b) Sus apoderados cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acreditan con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.

(c) Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados. Una vez hechas las declaraciones anteriores, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos e Interpretación. Salvo que se encuentren definidos en el presente Contrato, todos los términos en mayúscula inicial utilizados en este Contrato tendrán el significado que se les atribuye respectivamente en el Fideicomiso. Los términos definidos en el presente Contrato aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias a cláusulas, párrafos, incisos o numerales se entenderán como referencias a las cláusulas, párrafos, incisos o numerales de este Contrato.

Se entenderá que las palabras (i) “en el presente”, “del presente”, “conforme al presente” “más adelante en el presente” y palabras de significado similar, hacen referencia a este Contrato en su conjunto y no a alguna cláusula, sección, párrafo, inciso o numeral en particular del Contrato; y (ii) “incluyen”, “incluye” e “incluyendo” van seguidas de la frase “sin limitación alguna”, salvo que se establezca expresamente lo contrario.

Asimismo, referencias a (1) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (2) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

SEGUNDA. Nombramiento del Administrador, Aceptación del Administrador, Deberes de lealtad y diligencia. El Fiduciario y el Cliente en este acto nombran al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y el Cliente, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, así como las obligaciones y prestación de servicios enumerados conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en el presente Contrato, incluyendo sin limitación (i) la selección y aprobación de los Terrenos o propiedades; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; (iii) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (iv) la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas sobre los Terrenos; (v) la supervisión y coordinación de los

esfuerzos para llevar a cabo la renta de los Inmuebles y la cobranza de los mismos; y (vi) la administración de cada una de las Inversiones.

El Administrador y los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Contrato de Fideicomiso y a las Inversiones que realice el Fiduciario del Fideicomiso. Adicionalmente los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no deberán de contar con antecedentes penales. Los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán dedicar durante el Periodo de Inversión el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como Equipo Ejecutivo del Administrador y se abstendrán de establecer fondos que representen una competencia directa al Fideicomiso, según lo determinen los Miembros Independientes del Comité Técnico. Al efecto dichos miembros firmarán una carta mediante la cual se obliguen, entre otras cosas, a atender principalmente los asuntos del Fideicomiso, sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al presente como Anexo A.

TERCERA. Comisión por Administración. Como contraprestación por los servicios prestados el Cliente pagará al Administrador, quien tendrá derecho a recibir una comisión anual equivalente a (i) durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso) 1.5% (uno punto cinco por ciento), más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, lo que resulte mayor entre (a) \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100 M.N.) anuales más el IVA correspondiente; y (b) al 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo) (la "Comisión Anual del Administrador").

La Comisión Anual del Administrador será pagada por el Coinversionista y por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en forma proporcional a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora. La parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador será pagadera con los recursos derivados de la Cuenta de Reserva para Gastos y/o, en su caso, con los recursos que el Administrador determine deban utilizarse para dichos efectos. En su caso, la Comisión Anual del Administrador podrá ser pagada por la Sociedad Controladora con los recursos provenientes de las Desinversiones.

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera mensual o trimestral por adelantado, a elección del Administrador. El Administrador se obliga a devolver la parte proporcional de la Comisión Anual del Administrador que no hubiere devengado en virtud de que sea sustituido o que el Fideicomiso se extinga. Previo a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador, los recursos correspondientes serán liberados de la Cuenta de Reserva para Gastos, a la Sociedad Controladora (mediante una aportación de capital, en la proporción que corresponde al Fideicomiso) para que la Sociedad Controladora sea quién pague al Administrador la Comisión Anual del Administrador.

Adicionalmente, el Cliente deberá pagar aquellas contribuciones que se causen como consecuencia de la prestación de los servicios objeto de este Contrato, incluyendo el correspondiente IVA.

CUARTA. Sustitución del Administrador. (a) El Administrador podrá ser removido por la Asamblea de Tenedores sin causa, de conformidad con, y sujeto a lo previsto en la Cláusula 18.3 del Contrato de

Fideicomiso. En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa, el Administrador y el Coinversionista tendrán los derechos que se señalan en dicha Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso.

(b) En caso de que el Administrador incurra en un Evento de Sustitución, el Administrador podrá ser destituido de su encargo como administrador del Fideicomiso, siguiéndose el procedimiento de sustitución establecido en el Contrato de Fideicomiso. En los supuestos descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, en tanto no sea nombrado y entre en funciones un administrador sustituto el Administrador seguirá desempeñando sus funciones en términos del presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico.

(c) En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que

(i) un administrador sustituto (el “Administrador Sustituto”) haya sido designado en una Asamblea de Tenedores de conformidad con los Documentos de la Operación, y

(ii) dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de prestación de servicios de administración sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del Administrador Sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso.

(d) El Administrador Sustituto o su equipo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- i. tener una experiencia de al menos 10 (diez) años administrando activos similares a aquéllos que comprenden las Inversiones,
- ii. tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional, y
- iii. tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como Administrador Sustituto.

QUINTA. Renuncia del Administrador. (a) El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de Administrador bajo el presente Contrato en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el presente Contrato debido a (i) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables, o (ii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones por parte de autoridad competente mediante resolución por escrito, en cualquiera de dichos casos, el Administrador sustituto será nombrado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el Administrador acompañará una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos ahí contenidos.

(b) La renuncia del Administrador conforme a esta cláusula deberá ser notificada por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Cliente.

Resumen del contrato de Coinversión

CONTRATO DE COINVERSIÓN DE FECHA 15 DE ABRIL DE 2015 (EL “CONTRATO”), CELEBRADO ENTRE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V. (EL “COINVERSIONISTA”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIÉRREZ ANDREASSEN; PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. (EL “ADMINISTRADOR”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES RAFAEL DÍAZ GUERRERO Y EDUARDO POSTLETHWAITE VALLE Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2218 (EL “FIDUCIARIO”)

REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LUIS FELIPE MENDOZA CÁRDENAS Y MARA PATRICIA SANDOVAL SILVA DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

I. El 15 de abril de 2015, Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente y Administrador y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario, con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como el Coinversionista y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores celebraron un Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2218 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), cuyo fin es, entre otros, que el Fiduciario emita ciertos certificados bursátiles fiduciarios a ser colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., así como llevar a cabo todas y cada una de las actividades y cumplir con cada una de las obligaciones descritas en el propio Contrato de Fideicomiso.

II. El presente Contrato se celebra de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso con el propósito de regular los términos conforme a los cuales el Coinversionista invertirá en la Sociedad Controladora en forma conjunta con el Fideicomiso.

DECLARACIONES

I. El Coinversionista declara a través de sus apoderados que:

(a) Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 66,808 de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, notario público número 55 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 400766.

(b) Sus apoderados cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acreditan con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.

(c) La celebración y el cumplimiento del presente Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Coinversionista, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.

(d) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.

(e) No ha ocurrido ningún hecho o evento en o antes de la fecha del presente Contrato que tenga o pueda tener un efecto adverso en los negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza) del Coinversionista, que pueda o pudiera afectar el resultado de las operaciones o la capacidad del Coinversionista para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato.

(f) Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

II. El Administrador declara a través de sus representantes que:

(a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 53,132 de fecha 3 de octubre de 2014,

otorgada ante la fe de Ana Patricia Bandala Tolentino titular de la notaría pública número 195 del Distrito Federal.

(b) Sus representantes cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.

(c) La celebración y el cumplimiento del presente Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Administrador, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.

(d) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.

(e) Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

III. El Fiduciario declara a través de sus delegados fiduciarios que:

(a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida y autorizada para operar como una institución de banca múltiple, en los términos indicados en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

(c) Salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del presente Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus términos.

(d) Es su voluntad celebrar el presente Contrato en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

Una vez hechas las declaraciones anteriores, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos e Interpretación. Salvo que se encuentren definidos en el presente Contrato, todos los términos en mayúscula inicial utilizados en este Contrato tendrán el significado que se les atribuye respectivamente en el Fideicomiso.

Los términos definidos en el presente Contrato aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias a cláusulas, párrafos, incisos o numerales se entenderán como referencias a las cláusulas, párrafos, incisos o numerales de este Contrato.

Se entenderá que las palabras (i) “en el presente”, “del presente”, “conforme al presente” “más adelante en el presente” y palabras de significado similar, hacen referencia a este Contrato en su conjunto y no a alguna cláusula, sección, párrafo, inciso o numeral en particular del Contrato; y (ii) “incluyen”, “incluye” e “incluyendo” van seguidas de la frase “sin limitación alguna”, salvo que se establezca expresamente lo contrario.

Asimismo, referencias a (1) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (2) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

Ante la ausencia de error manifiesto, cualesquiera cantidades, valores o límites a ser determinados o calculados conforme a este Contrato, serán determinados o calculados por el Administrador, de buena fe, y serán definitivos y obligatorios para el Fiduciario y el Coinversionista. El Administrador tendrá la discreción de redondear cualquier cantidad calculada conforme a este Contrato, al próximo número entero inferior o superior o de otra manera. Cualesquiera cantidades denominadas en monedas distintas del Peso, serán convertidas a Pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de conversión, según lo determine el Administrador.

SEGUNDA. Obligaciones del Coinversionista. (a) En términos del presente Contrato, el Coinversionista se obliga a realizar aportaciones de capital con recursos propios, tanto para la constitución de la Sociedad Controladora como para aumentos del capital social de la misma, suscribiendo y pagando Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora, como a través del otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el presente Contrato y en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora (la “Coinversión”).

(b) La Coinversión en su totalidad, será equivalente al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora.

(c) Las Aportaciones del Coinversionista deberán ser aportadas a la Sociedad Controladora de la misma manera y en los mismos términos y condiciones económicos en que el Fiduciario lleve a cabo las Aportaciones del Fideicomiso.

(d) El Coinversionista entregará los recursos líquidos que le correspondan en relación con la Coinversión en la misma fecha o antes que la entrega de recursos por parte del Fideicomiso.

(e) La Coinversión será fondeada con recursos propios.

(f) El Coinversionista se abstendrá de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fideicomiso realizar una aportación a la Sociedad Controladora conforme a los términos aprobados por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(g) El Coinversionista se obliga a no pignorar o de otra forma gravar las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora de las que sea titular.

(h) El Coinversionista se obliga a mantener la Coinversión por el mismo tiempo que el Fideicomiso mantenga su inversión en la Sociedad Controladora.

(i) El Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de sus aportaciones a la Sociedad Controladora.

(j) En caso que el Coinversionista reciba cualquier cantidad que no tenía derecho a recibir, ya sea por error de cálculo o por el cambio en cualquier variable de cálculo de las Distribuciones de la Sociedad Controladora durante la Vigencia del Fideicomiso, el Coinversionista estará obligado a restituir la cantidad indebidamente entregada, con la finalidad de que dicha cantidad sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

A fin de determinar lo anterior, el Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales el Coinversionista haya recibido cualquier cantidad en términos del Contrato de Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en dicho contrato, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso.

En su caso, las cantidades indebidamente entregadas deberán ser registradas en los estados financieros anuales del Fideicomiso y reembolsadas por el Coinversionista al Fideicomiso dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que se determine la existencia y el monto de lo indebidamente entregado.

En caso de incumplimiento en la devolución oportuna de las cantidades que correspondan, el Coinversionista pagará al Fideicomiso intereses moratorios sobre el monto adeudado en relación con el cual incurra en mora, calculados a la tasa que resulte de adicionar 500 (quinientos) puntos base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en que se incurra en la mora, o en caso de que no se publique en esa fecha, la inmediata anterior publicada, en el entendido de que los intereses moratorios se generarán durante todo el tiempo que dure la mora. El cálculo de intereses moratorios se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta).

TERCERA. Procesos del Administrador; Información Compartida. (a) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México.

(b) El Administrador mantendrá informado al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones que realice al amparo del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que el Coinversionista cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para cualquier aportación de capital a la Sociedad Controladora.

(c) Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, pero en todo caso con 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha programada para la aportación, el Administrador entregará al Coinversionista una instrucción para que el Coinversionista realice la aportación correspondiente a la Sociedad Controladora. Las instrucciones del Administrador al Coinversionista contendrán lo siguiente:

- (i) una confirmación por escrito de la autorización del Administrador, del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, para la realización de la Inversión, en la cual adicionalmente se describan los términos y condiciones de dicha Inversión;
- (ii) los documentos que el Coinversionista deberá celebrar para formalizar la aportación a la Sociedad Controladora;
- (iii) la fecha programada para la aportación a la Sociedad Controladora; y
- (iv) el lugar y hora en el que se llevará a cabo la firma de la documentación respectiva.

(d) El Coinversionista se obliga frente al Administrador y al Fiduciario a mantener confidencial cualquier información que reciba al amparo del presente Contrato de parte del Administrador y del Fiduciario.

CUARTA. Gastos de Inversión, Honorarios del Administrador. El Coinversionista cubrirá proporcionalmente los Gastos de Inversión y la Comisión Anual del Administrador con el Fiduciario de acuerdo a sus

Aportaciones a la Sociedad Controladora, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. El Fiduciario reconoce que el Coinversionista no estará obligado a compartir o participar en el pago de cualesquiera otras erogaciones o costos distintos a los Gastos de Inversión y la Comisión Anual del Administrador.

QUINTA. Participación en la administración de la Sociedad Controladora. (a) El Coinversionista ejercerá sus derechos corporativos y económicos con el propósito de que las Inversiones satisfagan el plan de negocios que sea aprobado o implementado por el Administrador respecto de dichas Inversiones, y según lo determine el Administrador.

(b) Para efectos de lo previsto en el inciso (a) anterior, el Administrador y el Coinversionista se obligan a sostener las reuniones previas que consideren necesarias, a consultar a cualesquiera expertos o terceros que fuere necesario y, en general, a tomar cualesquiera otras medidas que fueren necesarias o convenientes.

(c) El Coinversionista y el Administrador se obligan a actuar de buena fe y de manera razonable y expedita para la solución de cualquier controversia que pueda existir entre el Administrador (en su carácter de administrador del Fideicomiso) y el Coinversionista respecto de su participación en las Inversiones a través de la Sociedad Controladora.

SEXTA. Excepción a la Coinversión. El Coinversionista se entenderá y quedará liberado de sus obligaciones contempladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato cuando se sustituya al Administrador o el Administrador renuncie en los términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

SÉPTIMA. Procedimientos Legales. (a) En caso que se inicien procedimientos legales contra una parte del presente Contrato por una Persona que no sea parte del presente Contrato (un “Tercero”), dicha parte deberá, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, notificar por escrito a las demás partes de dichos procedimientos y describirá la naturaleza de dichos procedimientos a las mismas. En la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, las partes podrán consultar las unas con las otras, respecto de dichos procedimientos, sin importar si dichos procedimientos hubieran sido iniciados en contra de alguna o todas ellas. En caso que se inicien uno o más procedimientos legales en contra de más de una parte por cualquier Tercero, las partes contra las cuales dichos procedimientos se hubieran iniciado, deberán, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, consultar las unas con las otras respecto de dichos procedimientos y deberán considerar:

- (i) contratar abogados de manera conjunta y defenderse en dichos procedimientos conjuntamente;
- (ii) en caso de que haya más de un procedimiento, buscar consolidar algunos o todos dichos procedimientos, para que se tramiten y resuelvan al mismo tiempo; y
- (iii) los demás actos que puedan ser apropiados en dichas circunstancias, y en medida en que dichas partes determinen que sería de utilidad llevar a cabo los actos contempladas en los párrafos anteriores.

(b) En caso que una parte del presente Contrato contemple iniciar procedimientos legales en contra de un Tercero o Terceros y si dicha parte tiene razones para considerar que cualquier otra parte del presente Contrato puede tener razones para iniciar procedimientos similares en contra del mismo Tercero o Terceros, entonces, antes de iniciar dichos procedimientos, dicha parte deberá, sujeto a la legislación aplicable, consultar con la otra parte o partes, mismas que deberán considerar si contratarán abogados de manera conjunta y/o si, iniciarán dichos procedimientos conjuntamente.

OCTAVA. Derechos Adicionales del Coinversionista. En términos de lo establecido y según se describe en la Cláusula 13.2.2 del Contrato de Fideicomiso, una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del capital

social de las Sociedades de Proyecto o del patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10.0% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable de cuando menos el 51.0% (cincuenta y uno por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea, sujetándose a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe el ejercicio del derecho aquí descrito, el Coinversionista se sujetará a los términos y condiciones que se establecen en la Cláusula 13.2.2 del Fideicomiso.

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

Periodo de Inversión

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos, a través de los Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión.

A lo largo del Periodo de Inversión, y, en su caso la Extensión del Periodo de Inversión o del Periodo de Desinversión (según se establece en la cláusula siguiente) cada uno de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrá comenzar con el proceso de Desinversión. En el caso de que el Monto Invertible haya sido agotado antes de que el Periodo de Inversión llegue a su fin, dicho periodo podrá darse por terminado anticipadamente, dando lugar, en su caso, al inicio del Periodo de Desinversión.

Monto Invertible por Proyecto

Del Monto Invertible las cantidades que podrán ser invertidas en cada Proyecto incluirán, en su caso:

- (i) el precio de compra de un Terreno, en su caso;
- (ii) los gastos de originación, búsqueda, investigación, evaluación legal y financiera, adquisición, habilitación y obtención de permisos, en su caso;
- (iii) los gastos de estudios ambientales, financieros de mercado y técnicos;
- (iv) en su caso, los gastos de comercialización, desarrollo y construcción;

(v) los gastos relacionados con la Desinversión o venta de los Proyectos, los cuales tendrán que ser en todo caso en condiciones de mercado; y

(vi) gastos administrativos (personal, asesores, sistemas) de los Vehículos de Inversión.

Los montos aprobados para inversión en cada Proyecto se definirán como el “Monto Invertible por Proyecto”.

Oportunidades de Inversión

Sujeto a lo establecido al efecto en el Contrato de Administración, a partir de la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha de terminación del Periodo de Inversión, cualquier oportunidad de inversión identificada por el Administrador que forme parte del objeto del Contrato de Administración y los objetivos de inversión correspondientes, el Administrador deberá de presentar dichas opciones en primer término al Fideicomiso, previo a que puedan ser ofrecidas a cualquier tercero. Como parte de los deberes del Administrador en la prestación de sus servicios, deberá considerar todos los proyectos que se le presenten y que vayan de acuerdo con la línea de inversión del Fideicomiso.

El Administrador sólo podrá ofrecer oportunidades de inversión respecto de proyectos inmobiliarios similares a los Proyectos a terceros (incluyendo otros fondos administrados por el propio Administrador), siempre y cuando (i) el Periodo de Inversión hubiere

concluido en términos del presente Contrato, o (ii) se cuente con la aprobación del Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los miembros no designados por el Administrador en términos del presente Contrato.

Periodo de Desinversión

Una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual cada uno de los Vehículos de Inversión deberá comenzar con el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión), encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad a nivel de los Vehículos de Inversión que se canalizará en forma de dividendos o de cualquier otra forma, a la Sociedad Controladora, quien a su vez deberá distribuirlos en forma de Dividendos o Rendimientos a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del presente Contrato. Los Dividendos y los Rendimientos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso mediante el pago de Efectivo Distribuible.

Durante el periodo de enero a diciembre de 2025 no se han llevado a cabo desinversiones.

Valuación [bloque de texto]

Se anexa carta de valuador independiente al 31 de diciembre de 2025.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Febrero 2026

Referencia: Valuación independiente de la Serie A del Fideicomiso CIB/2218 (Clave de pizarra PRANACK15)

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.

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

Antecedentes de la valuación

- El 29 de abril de 2015, PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto máximo de MXN 118 mm para la Serie "A" y MXN 3,225 mm para la Serie "B", con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025
 - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos industriales, de energía y proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	MXN 35.181533
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 35.181533

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

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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

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

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 35.18 (treinta y cinco 18/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes		Total
Valor en libros		1,192,825,779.00
Valor ajustado		1,192,825,779.00
Patrimonio ¹		Total
Valor en libros	35.181533	41,380,519.00
Valor ajustado	35.181533	41,380,519.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² MXN 35.181533

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ MXN 35.181533

Balance Pro-forma ajustado^{4,6}

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	180,852.00	F Obligaciones en operaciones de bursatilización	3,277,812,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	645,338.00	F Proveedores	17,982,263.00
A Inversiones permanentes	1,192,825,779.00		
F Gastos pagados por anticipado	175,020.00		
		Capital controlador	(2,101,967,274.00)
Total activos	1,193,826,989.00	Total Pasivo y patrimonio	1,193,826,989.00

Sensibilización de valuación⁵

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,192,825,779.00	35.181533	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,275,241,178.61	37.647420	+7.01%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,113,190,335.30	32.798823	-6.77%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	1,451,337,622.55	42.916264	+21.99%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	960,348,355.74	28.225757	-19.77%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Patrimonio ⁶
Trimestre actual	2025.Q4	1,176,200	35.181533	41,380,519.00
Trimestre Previo 1	2025.Q3	1,176,200	42.539589	50,035,065.00
Trimestre Previo 2	2025.Q2	1,176,200	45.162055	53,119,609.00
Trimestre Previo 3	2025.Q1	1,176,200	49.644470	58,391,826.00

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

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

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

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

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

⁶ El total del Patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de bursatilización y el capital controlador, la participación de la Serie A en el total del Patrimonio es de 3.52%

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/2218 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T2017			
AccesGas	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
4T2017			
ENCO	Proyecto de Gas Natural ubicado en la Ciudad de México	N.A.	Enfoque de mercado
2T2018			
Tampico/Proteus	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
Prana Power	Proyecto de energía ubicado en la ciudad de México	N.A.	Enfoque de ingresos

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

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

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

Metodologías de Valuación Aplicables

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

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

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

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

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

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

Lineamiento de Reporte y Cumplimiento IVS

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

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

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida Fideicomiso CIB/2218 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

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

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

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

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

Confirmación de Independencia

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Febrero 2026

Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso CIB/2218 (Clave de pizarra PRANACK15-2)

PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.

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

Antecedentes de la valuación

- El 29 de abril de 2015, PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/2218 por un monto máximo de MXN 118 mm para la Serie "A" y MXN 3,225 mm para la Serie "B", con fecha de vencimiento el 28 de abril de 2025
 - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos industriales, de energía y proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	MXN 9.008181
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 9.008181

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

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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

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

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 9.01 (nueve 01/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes		Total
Valor en libros		1,192,825,779.00
Valor ajustado		1,192,825,779.00
Patrimonio ^{1,6}		Total
Valor en libros	9.008181	1,134,464,207.00
Valor ajustado	9.008181	1,134,464,207.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 9.008181**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 9.008181**

Balance Pro-forma ajustado^{4,6}

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	180,852.00	F Obligaciones en operaciones de bursatilización	3,277,812,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	645,338.00	F Proveedores	17,982,263.00
A Inversiones permanentes	1,192,825,779.00		
F Gastos pagados por anticipado	175,020.00		
		Capital controlador	(2,101,967,274.00)
Total activos	1,193,826,989.00	Total Pasivo y patrimonio	1,193,826,989.00

Sensibilización de valuación⁵

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,192,825,779.00	9.008181	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,275,241,178.61	9.639568	+7.01%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,113,190,335.30	8.398091	-6.77%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	1,451,337,622.55	10.988648	+21.99%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	960,348,355.74	7.227164	-19.77%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Patrimonio ⁶
Trimestre actual	2025.Q4	125,937,105	9.008181	1,134,464,207.00
Trimestre Previo 1	2025.Q3	125,937,105	10.892200	1,371,732,189.00
Trimestre Previo 2	2025.Q2	125,937,105	11.563679	1,456,296,255.00
Trimestre Previo 3	2025.Q1	125,937,105	12.711395	1,600,836,274.00

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

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

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

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

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

⁶ El total del Patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de bursatilización y el capital controlador, la participación de la Serie B en el total del Patrimonio es de 96.48%

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/2218 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
3T2017			
AccesGas	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
4T2017			
ENCO	Proyecto de Gas Natural ubicado en la Ciudad de México	N.A.	Enfoque de mercado
2T2018			
Tampico/Proteus	Proyecto de energía ubicado en Guanajuato	N.A.	Enfoque de ingresos
Prana Power	Proyecto de energía ubicado en la ciudad de México	N.A.	Enfoque de ingresos

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

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

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

Metodologías de Valuación Aplicables

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

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

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

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

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

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

Lineamiento de Reporte y Cumplimiento IVS

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

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

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

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

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

■ Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida Fideicomiso CIB/2218 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

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

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

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

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

Confirmación de Independencia

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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

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

Durante el 01 de enero al 31 de Diciembre de 2025 se generaron comisiones al administrador por un importe de \$53,910,589.01 quedando un saldo pendiente de pago por \$16,174,109.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

- Mayo 26, 2015. Aviso con fines informativos en virtud de la actualización de los certificados bursátiles fiduciarios denominados “certificados de capital de desarrollo” con clave de pizarra “PRANACK 15” y “PRANACK 15-2” (los “Certificados Bursátiles”) emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “Emisor”), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2218 (según el mismo ha sido modificado y re expresado de tiempo en tiempo, el “Fideicomiso Pranack”), de conformidad con el artículo 35, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (“Circular Única de Emisoras”).

El 22 de mayo de 2015, se publicó en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico de circulación nacional “El Financiero”, la convocatoria a Asamblea General de Tenedores (la “Asamblea”) de los Certificados Bursátiles a celebrarse el 2 de junio de 2015.

En virtud de lo anterior se informa al público en general lo siguiente:

Se pretende someter a aprobación de la Asamblea, entre otros, llevar a cabo una reapertura y/o ampliación de la Emisión de los Certificados Bursátiles y, en caso de que sea aprobada dicha reapertura y/o ampliación, aprobar los mecanismos para (i) la oferta pública de los Certificados Bursátiles adicionales a emitirse; (ii) la determinación del número de Certificados Bursátiles adicionales que deberán emitirse, así como la cancelación y canje de los títulos que representan los Certificados Bursátiles existentes ante la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”); (iii) la determinación del precio de colocación de los Certificados Bursátiles adicionales; (iv) la colocación de los Certificados Bursátiles adicionales; y (v) cualquier otro asunto relacionado con lo anterior.

En caso de ser aprobada la reapertura y/o ampliación a que se refiere el punto A. anterior se aumentará el número de Certificados Bursátiles que a la fecha se encuentran en circulación en el número que corresponda, por lo que será necesario actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores.

Los Certificados Bursátiles a emitirse en caso de que sea aprobada la reapertura y/o ampliación a la que se refiere el punto A. anterior podrán ser adquiridos por cualquier inversionista institucional o calificado que determine el Administrador y no se espera que como resultado de dicha actualización se modifiquen los derechos de los Tenedores más allá de un posible cambio en el porcentaje de tenencia de cada Tenedor, al emitir los Certificados Bursátiles adicionales.

Una vez autorizada la actualización de los Certificados Bursátiles por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el Emisor solicitará el canje a la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por un nuevo título que represente todos los Certificados Bursátiles, incluyendo los nuevos Certificados Bursátiles emitidos y suscritos como resultado de lo anterior.

Junio 19, 2015. CiBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2218 y Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., por medio del presente hacen del conocimiento del público inversionista que debido a condiciones de mercado se diferirá hasta nuevo aviso la Oferta Pública de Certificados Bursátiles de Desarrollo objeto de la ampliación y reapertura de la Emisión Inicial cuyo aviso fue publicado el día 17 de junio de 2015.

- Aviso con fines informativos en virtud de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo de la Serie B con clave de pizarra “PRANACK 15-2” (los “Certificados Bursátiles Serie B”) emitidos por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “Emisor”), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso número CIB/2218 de fecha 15 de abril de 2015 (según el mismo fue modificado mediante primer convenio modificatorio de fecha 12 de junio de 2015, el “Fideicomiso”), de conformidad con el artículo 35 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes en el Mercado de Valores (“Circular Única de Emisoras”).

En virtud de las resoluciones adoptadas en (i) la sesión del comité Técnico del Fideicomiso de fecha 14 de diciembre de 2016 (la “Primera Sesión del Comité Técnico”); y (ii) la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 5 de abril de 2017 (la “Segunda Sesión del comité Técnico” y, conjuntamente con la Primera Sesión de Comité Técnico, las “Sesiones del Comité Técnico”), se aprobó llevar a cabo la primera Emisión Subsecuente del Fideicomiso, el Emisor ha estado publicando en EMISNET los avisos en relación con la primera llamada de capital y Emisión Subsecuente (la “Primera Emisión Subsecuente” del Fideicomiso, en la cual se emitieron 13,362,202 (trece millones trescientos sesenta y dos mil doscientos dos (Certificados Bursátiles Serie B suscritos por los tenedores de Certificados Bursátiles Serie B (los “Tenedores Serie B”) a más tardar en fecha 9 de junio de 2017.

El monto suscrito y a ser pagado por los Tenedores Serie B en la Fecha de Liquidación respecto de la Primera Emisión Subsecuente ascendió a la cantidad de \$668,109,750.00 M.N. (Seiscientos sesenta y ocho millones ciento nueve mil setecientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional) amparada por 13,362,195 (Trece millones trescientos sesenta y dos mil ciento y cinco) Certificados Bursátiles Serie B. En virtud de lo anterior, quedó pendiente de suscripción la cantidad de \$ 350.0 M.N. (Trescientos Cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) amparada por 7 (siete) Certificados Bursátiles y la cual representa el 0.0000524% del monto total emitido en la Primera Emisión Subsecuente.

El monto suscrito y a ser pagado por los Tenedores Serie B en la Fecha de Liquidación respecto de la Segunda Emisión Subsecuente ascendió a la cantidad de \$1,169,999,850.00 M.N. (mil ciento sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional).

El monto suscrito y a ser pagado por los Tenedores Serie B en la Fecha de Liquidación respecto de la Tercera Emisión Subsecuente ascendió a la cantidad de \$741,571,400.00 M.N. (setecientos cuarenta y un millones quinientos setenta y un mil cuatrocientos Pesos 00/100 Moneda Nacional).

El pasado 25 de abril de 2019 se solicitó la aprobación de la ampliación del periodo de inversión. Se resolvió, aprobar la extensión del periodo de Inversión 1(un) año, por un 62.2255% de los Certificados en Circulación, en cumplimiento con lo establecido en la cláusula 11.4 del Fideicomiso, considerando que un Tenedor manifestó que por falta de tiempo de su Comité Interno para revisar la información presentada por la Administración, votaba en sentido negativo.

El pasado 05 de octubre de 2020 se llevó a cabo la asamblea una asamblea extraordinaria con los tenedores de los certificados bursátiles de la serie A y B. se resolvió la revocación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores con una aprobación del 97.95% a favor, así también se aprobó la designación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores con un 87.68% a favor de este.

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

No existen.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Durante el periodo de enero a diciembre del 2025 no se llevó a cabo ninguna asamblea general de tenedores.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Con fecha del 02 de diciembre 2024, los miembros de Comité Técnico del Fideicomiso votaron y adoptaron en forma unánime que la firma que se designará para realizar la auditoria del ejercicio 2025 será KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (KPMG), lo anterior en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, de acuerdo con la experiencia y recursos requeridos por el administrador.

La firma que se designó para realizar la auditoria del ejercicio 2021, 2022, 2023 y 2024 fue KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Durante los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024 con la finalidad de no afectar la independencia de nuestro auditor externo se ha tenido la siguiente rotación:

1. C.P.C Omar Buendía Ruíz
2. C.P.C Ulises Cruz Medina
3. C.P.C José Alejandro Escamilla Elizalde

Del 01 de enero al 31 de diciembre 2025 no se tiene una opinión adicional de un experto independiente referente a los requisitos y características de la operación de la emisora.

A la fecha del reporte la emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, la cual se encuentra apegada al proceso de valuación y los estándares de reconocimiento y prestigio internacional aplicables.

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

No existen partes relacionadas ni conflictos de interés.

Clave de Cotización: PRANACK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva

Clave de cotización: PRANACK

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: 4QD

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: Miles de Pesos

Estados financieros del fideicomiso consolidado: No

Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante: VIGROUP

Número de Fideicomiso: CIB2218

Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto: No

Número de Trimestre: 4D

Requiere Presentar Anexo AA: No

Fecha de opinión sobre los estados financieros: PENDIENTE

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

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

Clave de Cotización: PRANACK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

PENDIENTE

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

PENDIENTE

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

PENDIENTE

[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	826,000	640,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	175,000	244,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
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	1,001,000	884,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,001,000	884,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	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	1,192,826,000	1,648,673,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	1,192,826,000	1,648,673,000
Total de activos	1,193,827,000	1,649,557,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	17,982,000	4,774,000
Total provisiones circulantes	17,982,000	4,774,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	17,982,000	4,774,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	17,982,000	4,774,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	17,982,000	4,774,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	3,277,812,000	3,277,812,000
Utilidades acumuladas	(1,633,029,000)	(534,885,000)
Otros resultados integrales acumulados	(468,938,000)	(1,098,144,000)
Total de la participación controladora	1,175,845,000	1,644,783,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	1,175,845,000	1,644,783,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	1,193,827,000	1,649,557,000

[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	58,044,000	59,097,000	14,958,000	14,572,000
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	(58,044,000)	(59,097,000)	(14,958,000)	(14,572,000)
Ingresos financieros	22,000	47,000	4,000	8,000
Gastos financieros	47,000	102,000	10,000	33,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	(410,869,000)	(1,038,992,000)	(230,959,000)	(713,139,000)
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(468,938,000)	(1,098,144,000)	(245,923,000)	(727,736,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(468,938,000)	(1,098,144,000)	(245,923,000)	(727,736,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(468,938,000)	(1,098,144,000)	(245,923,000)	(727,736,000)
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	(468,938,000)	(1,098,144,000)	(245,923,000)	(727,736,000)
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	(468,938,000)	(1,098,144,000)	(245,923,000)	(727,736,000)
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

[510000] Estado de flujos de efectivo, método directo

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]		
Clases de cobros por actividades de operación [sinopsis]		
Cobros procedentes de los ingresos	0	0
Recuperación de impuestos	0	0
Comisión mercantil	0	0
Cobros procedentes de cuentas por cobrar	0	0
Ingresos financieros	20,000	21,000
Derechos de cobro	0	0
Otros cobros por actividades de operación	0	0
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación [sinopsis]		
Pagos por el suministro de bienes y servicios	0	0
Gastos de mantenimiento y administración	2,633,000	3,169,000
Pagos procedentes de cuentas por pagar	0	0
Gastos Financieros	17,000	4,000
Pagos por comisión de administración	0	0
Otros pagos por actividades de operación	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(2,630,000)	(3,152,000)
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	(2,630,000)	(3,152,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	(2,816,000)	(3,353,000)
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
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	2,816,000	3,353,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		

Clave de Cotización: PRANACK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	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	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	186,000	201,000
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	186,000	201,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	640,000	439,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	826,000	640,000

[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	3,277,812,000	(534,885,000)	(1,098,144,000)	(1,098,144,000)	1,644,783,000	0	1,644,783,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(468,938,000)	(468,938,000)	(468,938,000)	0	(468,938,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	(468,938,000)	(468,938,000)	(468,938,000)	0	(468,938,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	(1,098,144,000)	1,098,144,000	1,098,144,000	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	0	(1,098,144,000)	629,206,000	629,206,000	(468,938,000)	0	(468,938,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	3,277,812,000	(1,633,029,000)	(468,938,000)	(468,938,000)	1,175,845,000	0	1,175,845,000

[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	3,277,812,000	(303,894,000)	(230,991,000)	(230,991,000)	2,742,927,000	0	2,742,927,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(1,098,144,000)	(1,098,144,000)	(1,098,144,000)	0	(1,098,144,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	(1,098,144,000)	(1,098,144,000)	(1,098,144,000)	0	(1,098,144,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	(230,991,000)	230,991,000	230,991,000	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	0	(230,991,000)	(867,153,000)	(867,153,000)	(1,098,144,000)	0	(1,098,144,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	3,277,812,000	(534,885,000)	(1,098,144,000)	(1,098,144,000)	1,644,783,000	0	1,644,783,000

[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	181,000	198,000
Total efectivo	181,000	198,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	645,000	442,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	645,000	442,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	826,000	640,000
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	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	175,000	244,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	175,000	244,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	1,192,826,000	1,648,672,554
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	1,192,826,000	1,648,673,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	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	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	(468,938,000)	(1,098,144,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(468,938,000)	(1,098,144,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	1,193,827,000	1,649,557,000
Pasivos	17,982,000	4,774,000
Activos (pasivos) netos	1,175,845,000	1,644,783,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,001,000	884,000
Pasivos circulantes	17,982,000	4,774,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(16,981,000)	(3,890,267.24)

[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	53,894,000	56,648,000	13,474,000	14,162,000
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	4,150,000	2,449,000	1,484,000	410,000
Total de gastos de administración y mantenimiento	58,044,000	59,097,000	14,958,000	14,572,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	20,000	23,000	3,000	6,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	2,000	24,000	1,000	2,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	22,000	47,000	4,000	8,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	30,000	88,000	6,000	29,000
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	17,000	14,000	4,000	4,000
Total de gastos financieros	47,000	102,000	10,000	33,000
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]

Bases de presentación-

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

b. Bases de medición y preparación

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos y de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).
- Nivel 3 Datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

c. Moneda funcional y de informe

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en moneda de informe, pesos mexicanos, moneda nacional de México y que es igual a la moneda funcional del Fideicomiso.

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

Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estados financieros separados, la administración del Fideicomiso ha realizado juicios, estimaciones y supuestos

que afectan la aplicación de políticas contables y los montos de activos y pasivos, Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular.

Juicios esenciales al aplicar las políticas contables – Se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados.

- i. **Clasificación activos netos o patrimonio** - Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las IFRS. El vencimiento de los CBF impone una obligación de pago. IFRS provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios que son: obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son entre otras: se entregará un número variable de acciones, con base en el valor razonable de las mismas en la fecha de su emisión, establece condiciones contractuales específicas de entregar efectivo y la existencia de un plazo definido, en este caso la vigencia del fideicomiso emisor, y ha determinado que la clasificación apropiada de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivo, representa la realidad económica de la emisión de los CBF, los cuales se muestran en el estado de situación financiera separado.
- ii. **Clasificación del Fideicomiso como entidad de inversión** - La clasificación del fideicomiso, la administración del Fideicomiso ha evaluado y calificado al Fideicomiso como una entidad de inversión, conforme a la IFRS 10 “Estados financieros consolidados” y ha determinado que el Fideicomiso califica como tal; por lo tanto, la inversión en acciones en sociedades de proyectos no se consolida y se valúa a activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (FVTPL, por sus siglas en inglés).
- iii. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones** - A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

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

El fideicomiso no tiene instrumentos financieros derivados

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

Valores razonables

Algunas Normas Internacionales de Información Financieras (IFRS o NIIF) requieren y permiten a las entidades a medir y revelar el valor razonable de los activos, pasivos y sus instrumentos de capital. 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. Cuando el precio por un elemento no sea observable en el mercado, el Fideicomiso estima un valor razonable mediante algunas técnicas de valuación. El Fideicomiso revela los valores razonables de las inversiones en subsidiarias, propiedades destinadas al arrendamiento y algunos instrumentos financieros como se muestra en Nota 5.

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

Negocio en Marcha

Los estados financieros separados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento

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

Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros separados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso:

Nuevos requerimientos actuales

Las siguientes normas e interpretaciones aplican por primera vez a los periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2024:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2024	<ul style="list-style-type: none"> Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Convenios – Enmiendas a la NIC 1
1º. de enero de 2024	<ul style="list-style-type: none"> Acuerdos de Financiación de Proveedores – Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7.

El Fideicomiso presenta su informe anual bajo las Normas Internacionales de Información sobre Sostenibilidad (NIIF) por primera vez para el ejercicio anual que finaliza el 31 de diciembre de 2025. Ha aplicado las siguientes normas para el ejercicio anual que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF S1 Requerimientos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad.
- NIIF S2 Información a revelar relacionada con el clima.

Al 31 de diciembre de 2024, el ISSB no ha emitido otras Normas NIIF de Información sobre Sostenibilidad. Las Normas NIIF de

Información sobre Sostenibilidad ofrecen exenciones transitorias para el primer ejercicio anual en el que una entidad las aplica. El Fideicomiso ha aplicado las siguientes exenciones transitorias.

- Exención del requisito de divulgar información comparativa en el primer período de presentación de informes anuales.
- Exención de la obligación de emitir el informe de sostenibilidad simultáneamente con los estados financieros, que se emitieron el 30 de abril de 2025.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

Al 1 de agosto de 2024, se emitieron las siguientes normas e interpretaciones, pero no son obligatorias para los periodos anuales que terminan al 31 de diciembre de 2025.

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1º. de enero de 2025	• Falta de Intercambiabilidad – Modificaciones a la NIC 21
1º. de enero de 2026	• Modificaciones a la Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros – Modificaciones a las NIIF 9 y a las NIIF 7
1º. de enero de 2026	• Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Modificaciones a: NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7
1º de enero de 2027	• Presentación y revelación de información financiera NIIF 18

No se espera que la adopción de las normas mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros separados del Fideicomiso en períodos futuros.

a. **Efectivo y equivalentes de efectivo-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, monedas extranjeras y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros separados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado de financiamiento.

b. **Instrumentos financieros-**

i. Reconocimiento y medición inicial

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 y 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.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

ii. Clasificación y medición subsecuente

El reconocimiento posterior de los activos financieros depende de la categoría en la que se clasifiquen. Se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' (AFS, por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Otros activos financieros comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo.

c. **Activos financieros a FVTPL-**

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL. Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si, i) se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un período corto; o ii) en su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o iii) es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura. Los activos financieros a FVTPL se integran principalmente por las inversiones que el fideicomiso mantiene en sus subsidiarias.

d. **Consolidación de sociedades de proyectos-**

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, “Estados financieros Consolidados”, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2025 y 2024	Actividad principal
Pranack Controladora, S. A. P. I. de C. V.	95%	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.

Pranack Controladora, S. A. P. I. de C. V. a su vez tiene los porcentajes que se muestran en la hoja siguiente de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados” antes mencionadas.

Subsidiaria	2025 y 2024	Actividad principal
Combustibles Ecológicos Mexicanos, S. A. de C. V.	99%	Suministro y comercialización de gas natural.
A Cuadrada CO2 (antes CO2 Pipeline Services)	99%	Tenedora de acciones y Mantenimiento de Carbonoducto respectivamente.
Prana Power, S. A. P. I. de C. V.	99%	Comercializadora de paneles solares y tenedora de acciones.
Accesgas, S. A. P. I. de C. V.	99%	Suministro y comercialización de gas natural.
Energía para Bebidas Carbonatadas	99%	Cogeneración de energía eléctrica, hielo y vapor.
Pranagas S. A. P. I. de C. V.	99%	Tenedora de acciones
Tampico Proteus	99%	Generación de energía a través de la luz solar y prestación de servicios.

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras.

e. Clasificación como activos netos o patrimonio-

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable, y ha determinado que la clasificación de activos netos, representa la realidad económica de la emisión de los Certificados los cuales se muestran en el estado separado de situación financiera.

El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

El Fideicomiso clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL).

Las Distribuciones del Fideicomiso al amparo de los Certificados Bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

Cualesquiera distribuciones bajo los Certificados Bursátiles se efectuarán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos y Distribuciones del Fideicomiso al amparo de los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, de los Intermediarios Colocadores o cualquiera de sus Afiliadas, de realizar dichos pagos y Distribuciones del Fideicomiso con patrimonio propio respecto de los Certificados Bursátiles.

f. Comisión anual del administrador-

Las cuentas por pagar por comisiones de administración se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación a su administrador, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

Las obligaciones por comisiones de administración provienen del contrato del Fideicomiso, en el cual se establece que, como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente al 1.5% anual más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión; al término del Periodo de Inversión y cualquier extensión del

mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre \$20,000 anuales más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente y al 1.5% anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente.

La comisión anual por administración es reconocida como un pasivo, dado que es un pasivo que representa una obligación contractual, para entregar efectivo u otro activo financiero al Administrador durante la vigencia del contrato del CKD que puede ser significativa.

g. **Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos por la utilidad de inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión y la utilidad y pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en acciones de las sociedades promovidas. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos. Los intereses se reconocen conforme se devengan.

h. **Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

i. **Gasto de emisión-**

La entidad incurre en diversos tipos de costos cuando emite o adquiere sus instrumentos de patrimonio propio. Esos costos pueden incluir entre otros: los de registro y otras cuotas cobradas por los reguladores o supervisores, los importes pagados a los asesores legales, contadores y otros asesores profesionales, los costos de impresión y los derechos o impuestos del timbre relacionados, etc. Los costos de las transacciones de patrimonio se contabilizarán como una disminución del importe del mismo en la medida en que sean costos incrementales directamente atribuibles a la transacción de patrimonio, que se habrían evitado si ésta no se hubiera llevado a cabo.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros separados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso:

Nuevos requerimientos actuales

Las siguientes normas e interpretaciones aplican por primera vez a los periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2024:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2024	<ul style="list-style-type: none"> Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Convenios – Enmiendas a la NIC 1
1º. de enero de 2024	<ul style="list-style-type: none"> Acuerdos de Financiación de Proveedores – Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7.

El Fideicomiso presenta su informe anual bajo las Normas Internacionales de Información sobre Sostenibilidad (NIIF) por primera vez para el ejercicio anual que finaliza el 31 de diciembre de 2025. Ha aplicado las siguientes normas para el ejercicio anual que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF S1 Requerimientos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad.
- NIIF S2 Información a revelar relacionada con el clima.

Al 31 de diciembre de 2024, el ISSB no ha emitido otras Normas NIIF de Información sobre Sostenibilidad. Las Normas NIIF de Información sobre Sostenibilidad ofrecen exenciones transitorias para el primer ejercicio anual en el que una entidad las aplica. El Fideicomiso ha aplicado las siguientes exenciones transitorias.

- Exención del requisito de divulgar información comparativa en el primer período de presentación de informes anuales.
- Exención de la obligación de emitir el informe de sostenibilidad simultáneamente con los estados financieros, que se emitieron el 30 de abril de 2025.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

Al 1 de agosto de 2024, se emitieron las siguientes normas e interpretaciones, pero no son obligatorias para los periodos anuales que terminan al 31 de diciembre de 2025.

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1º. de enero de 2025	<ul style="list-style-type: none"> Falta de Intercambiabilidad – Modificaciones a la NIC 21
1º. de enero de 2026	<ul style="list-style-type: none"> Modificaciones a la Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros – Modificaciones a las NIIF 9 y a las NIIF 7
1º. de enero de 2026	<ul style="list-style-type: none"> Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Modificaciones a: NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7
1º de enero de 2027	<ul style="list-style-type: none"> Presentación y revelación de información financiera NIIF 18

No se espera que la adopción de las normas mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros separados del Fideicomiso en periodos futuros.

a. **Efectivo y equivalentes de efectivo-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, monedas extranjeras y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros separados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado de financiamiento.

b. **Instrumentos financieros-**

i. Reconocimiento y medición inicial

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 y 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.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

ii. Clasificación y medición subsecuente

El reconocimiento posterior de los activos financieros depende de la categoría en la que se clasifiquen. Se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' (AFS, por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Otros activos financieros comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo.

c. **Activos financieros a FVTPL-**

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL. Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si, i) se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un período corto; o ii) en su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o iii) es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura. Los activos financieros a FVTPL se integran principalmente por las inversiones que el fideicomiso mantiene en sus subsidiarias.

d. **Consolidación de sociedades de proyectos-**

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, "Estados financieros Consolidados", la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2025 y 2024	Actividad principal
Pranack Controladora, S. A. P. I. de C. V.	95%	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.

Pranack Controladora, S. A. P. I. de C. V. a su vez tiene los porcentajes que se muestran en la hoja siguiente de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados" antes mencionadas.

Subsidiaria	2025 y 2024	Actividad principal
Combustibles Ecológicos Mexicanos, S. A. de C. V.	99%	Suministro y comercialización de gas natural.
A Cuadrada CO2 (antes CO2 Pipeline Services)	99%	Tenedora de acciones y Mantenimiento de Carbonoducto respectivamente.
Prana Power, S. A. P. I. de C. V.	99%	Comercializadora de paneles solares y tenedora de acciones.
Accesgas, S. A. P. I. de C. V.	99%	Suministro y comercialización de gas natural.
Energía para Bebidas Carbonatadas	99%	Cogeneración de energía eléctrica, hielo y vapor.
Pranagas S. A. P. I. de C. V.	99%	Tenedora de acciones
Tampico Proteus	99%	Generación de energía a través de la luz solar y prestación de servicios.

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras.

e. Clasificación como activos netos o patrimonio-

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable, y ha determinado que la clasificación de activos netos, representa la realidad económica de la emisión de los Certificados los cuales se muestran en el estado separado de situación financiera.

El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

El Fideicomiso clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL).

Las Distribuciones del Fideicomiso al amparo de los Certificados Bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

Cualesquiera distribuciones bajo los Certificados Bursátiles se efectuarán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos y Distribuciones del Fideicomiso al amparo de los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, de los Intermediarios Colocadores o cualquiera de sus Afiliadas, de realizar dichos pagos y Distribuciones del Fideicomiso con patrimonio propio respecto de los Certificados Bursátiles.

f. Comisión anual del administrador-

Las cuentas por pagar por comisiones de administración se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación a su administrador, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

Las obligaciones por comisiones de administración provienen del contrato del Fideicomiso, en el cual se establece que, como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente al 1.5% anual más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión; al término del Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre \$20,000 anuales más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente y al 1.5% anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente.

La comisión anual por administración es reconocida como un pasivo, dado que es un pasivo que representa una obligación contractual, para entregar efectivo u otro activo financiero al Administrador durante la vigencia del contrato del CKD que puede ser significativa.

g. Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por la utilidad de inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión y la utilidad y pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en acciones de las sociedades promovidas. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos. Los intereses se reconocen conforme se devengan.

h. Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

i. Gasto de emisión-

La entidad incurre en diversos tipos de costos cuando emite o adquiere sus instrumentos de patrimonio propio. Esos costos pueden incluir entre otros: los de registro y otras cuotas cobradas por los reguladores o supervisores, los importes pagados a los asesores legales, contadores y otros asesores profesionales, los costos de impresión y los derechos o impuestos del timbre relacionados, etc. Los costos de las transacciones de patrimonio se contabilizarán como una disminución del importe del mismo en la medida en que sean costos incrementales directamente atribuibles a la transacción de patrimonio, que se habrían evitado si ésta no se hubiera llevado a cabo.

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

El Fideicomiso mantiene inversiones en instrumentos financieros de capital con la intención de generar ganancias por sus cambios de valor en el tiempo. Los instrumentos financieros de capital son cualquier contrato, documento o título referido a un contrato, que evidencie la participación en el capital contable de una entidad. Los instrumentos de capital se valúan a valor razonable, determinado de acuerdo con las cotizaciones del mercado a través de técnicas de valuación aceptadas en el mercado. Los efectos por ganancias o pérdidas en valuación que provienen de cambios en el valor razonable, se reconocen en los resultados del Fideicomiso, excluyendo los efectos provenientes del deterioro en el valor de sus activos financieros (los cuales se reconocen inmediatamente en resultados), en tanto dichos instrumentos se mantengan.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, monedas extranjeras y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros separados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado de financiamiento.

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

Pago de distribuciones del Fideicomiso

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. CIB/2218, los pagos a los Tenedores se realizarán (i) en cualquier fecha de pago de distribuciones del Fideicomiso, misma que podrá ser semestralmente según lo determine el Administrador; (ii) por la actualización de un evento de sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato; o (iii) en la Fecha de vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación de patrimonio del Fideicomiso.

Los que pagos deban hacerse a los tenedores de los certificados bursátiles de conformidad con el Fideicomiso se realizarán por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador) con cargo al patrimonio del Fideicomiso, realizará el pago en la cuenta de Indeval señale.

Las cantidades pagadas a los tenedores se pagaron en la proporción que corresponda a cada tenedor, considerando el número de certificados de que sea titular, en relación con la totalidad de los certificados en circulación en la fecha de su registro.

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

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en instrumentos financieros se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición. La utilidad en inversiones no realizada representa los incrementos en el valor razonable de las inversiones en instrumentos financieros.

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

El Fideicomiso no está sujeto al ISR. El Fideicomiso es un fondo de inversión constituido principalmente pero no exclusivo con fondos para el retiro (AFORES), las cuales están reguladas en los artículos 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables, de conformidad con la ley actual del ISR, los fondos de pensiones están exentos del ISR cuando sus ingresos provienen de rentas con cuotas fijas y de cuotas por mantenimiento.

Derivado de lo anterior el Fideicomiso se encuentra exento de impuestos a la utilidad; sin embargo, las subsidiarias calcularán los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos conforme las leyes de ISR. Consecuentemente PRANACK15 e inversionistas con controladores deben acumular o deducir a sus ingresos la utilidad o pérdida fiscal que les corresponda y pagarán en forma individual el impuesto del ejercicio (ISR), acreditando proporcionalmente los pagos provisionales efectuados; los fideicomisarios serán responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deban hacer a través del fiduciario.

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025 y 2024 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en instrumentos financieros se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición. La utilidad en inversiones no realizada representa los incrementos en el valor razonable de las inversiones en instrumentos financieros.

Clave de Cotización: PRANACK Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

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

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

De acuerdo a lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de los saldos anuales, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridas durante el periodo comprendido. Al 31 de diciembre el fideicomiso ha realizado su flujo de operaciones conforme al contrato del Fideicomiso y los presentes estados financieros incluyen toda la información requerida de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.



Ciudad de México, a 07 de mayo de 2026

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Piso 9, Plaza Inn
Col. Guadalupe Inn
01020, México D.F.

Atn: Act. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras

En referencia al Fideicomiso CIB/2218 PRANACK 15 y 15-2 en el cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, (derechohabiente de CI Banco, Institución de Banca Múltiple), funge como Fiduciario y en cumplimiento con el artículo 33 numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto a la información financiera correspondiente al **Cuatro Trimestre Dictaminado**, es decir, al **31 de diciembre de 2025** lo siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo

Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva,
como Fiduciario del Fideicomiso CIB/2218.

Directora de Operaciones
Marisol Barrios Retureta

**Subdirectora de Contabilidad y
Facturación y Cobranza**
Maria Leonor Cruz Quintana



CDMX, a 07 de mayo de 2026.

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

**Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Piso 9, Plaza Inn
Col. Guadalupe Inn
01020, México D.F.**

Referencia: **Cuarto Trimestre Dictaminado 2025**
Fideicomiso **CIB/2218**
PRANACK 15
PRANACK 15-2

En referencia al Fideicomiso **CIB/2218** en el cual Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, funge como Fiduciario y en cumplimiento con el artículo 33 numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto a la información financiera correspondiente al **Cuarto Trimestre Dictaminado**, es decir, al **31 de diciembre de 2025** lo siguiente:

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo

Carlos Gutiérrez Andreassen
Director General
Prana Capital, SAPI de C.V.

Miguel Angel Merlos Gonzalez
Director de Finanzas
Prana Capital, SAPI de C.V.

Juan Pablo Martínez Velasco
Director Jurídico
Prana Capital, SAPI de C.V.