

07 de febrero de 2025

Lic. Talina Ximena Mora Rojas
Lic. Luis Said Rajme López
Delegados Fiduciarios
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero
Bldv. Ávila Camacho 40 piso 7
Col. Lomas de Chapultepec
Ciudad de México 11000
México

Estimados Delegados Fiduciarios:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo fechada el 21 de mayo de 2012, en nuestro carácter de Valuadores Independientes, a continuación, les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios (término definido más adelante) del Fideicomiso Irrevocable F/3095 (antes Fideicomiso Irrevocable F/306606), al 31 de diciembre de 2024.

I. Antecedentes

El 2 de mayo de 2012 fue creado el fideicomiso irrevocable “WSC MFI-Q Mexico Master Trust II F/1577”, por Walton Mexico Retail, LLC y Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, única y exclusivamente como fiduciaria del Fideicomiso F/542, como fideicomitentes y fideicomisarios, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (en lo sucesivo, el “Co-Inversionista Walton”).

El Co-Inversionista Walton fue creado para fines de, entre otros, celebrar un Contrato de Co-Inversión entre el propio Co-Inversionista Walton, Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. (en lo sucesivo, “Planigrupo”) y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, mismo que fue celebrado el 14 de mayo de 2012; así como crear el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles.

Planigrupo es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 147,369, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 429881-1 con fecha 11 de enero de 2011.

El 14 de mayo de 2012 fue creado el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles denominado “Fideicomiso Irrevocable Número F/306606”. El Fideicomiso fue celebrado por Planigrupo, en su carácter de Fideicomitente y Administrador, por el Co-Inversionista Walton, en su carácter de Fideicomitente, por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División

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

Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles.

El 11 de mayo de 2017 se llevó a cabo la firma de un convenio de sustitución Fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606, quedando como Fiduciario sustituto Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple (en lo sucesivo, el “Fiduciario”), cambiando la denominación a “Fideicomiso Irrevocable F/3095” (el “Fideicomiso”).

El Fideicomiso realizó una oferta pública de 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios (en lo sucesivo, los “Títulos Fiduciarios”, indistintamente en singular o plural), con un valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno. Con base en lo anterior, el monto total de la oferta representó \$2,475,200,000.00 (dos mil cuatrocientos setenta y cinco millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.).

Adicionalmente, de acuerdo con el documento publicado en la Bolsa Mexicana de Valores, denominado “Prospecto Definitivo”, el día 28 de junio de 2016 Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. realizó una oferta pública inicial de 92,827,903 acciones ordinarias nominativas, serie única, representativas de la parte variable del capital social de Planigrupo y posteriormente una oferta pública de compra de los títulos fiduciarios del Fideicomiso por \$123.6188 pesos por certificado (en lo sucesivo, la “Transacción”).

El 17 de mayo del 2022 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para llevar a cabo las acciones necesarias para prorrogar y modificar la fecha de vencimiento de los certificados bursátiles, con la finalidad de que la nueva fecha de vencimiento sea el 19 de noviembre de 2023.

El Fideicomiso, informo al público inversionista que, de conformidad con el Contrato de Desinversión de fecha 15 de enero de 2022 aprobado por los tenedores (los “Tenedores”) de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra “PLANICK12” y las autorizaciones otorgadas por dichos Tenedores, el 31 de octubre de 2022 fue suscrita la documentación necesaria para llevar a cabo la **separación** de los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso Emisor.

De acuerdo con lo anterior las Inversiones que ya no se encontrarán en el fideicomiso serán las siguientes:

Fideicomisos: F/00927, F/00929, F/00979, F/01067, F/01068, F/00930, F/01069, F/00981, CIB/02100 y F/00936.

Características del Fideicomiso

Clave de Pizarra: “PLANICK12”

Plazo de la Emisión: 3,652 días (aproximadamente 10 años)

Fecha de Vencimiento: 19 de noviembre de 2023

Objetivo del Fideicomiso: entendemos que el objetivo del Fideicomiso es que el Fiduciario (i) realice inversiones a través de vehículos de inversión creados en México conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuya y administre el patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realice distribuciones de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso; y, (iv) realice todas aquellas actividades que el administrador le instruya por escrito, siempre

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

que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades antes descritas, y de requerirse, hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión.

Estrategia de Inversión: entendemos que la estrategia de inversión del Fideicomiso es enfocarse en instrumentos de capital e instrumentos de deuda emitidos por vehículos de inversión enfocados en adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar centros comerciales en México; así como activos, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, e inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos proveniente del arrendamiento de centros comerciales en México.

Inversiones Promovidas: representan entidades u organizaciones que tengan su domicilio fiscal en México y cuya actividad principal se lleve a cabo en territorio nacional, en el entendido que, tratándose de activos, dichos activos deberán, en el caso de ser un activo tangible, ubicarse en México o, en caso de ser intangible, contar con una fuente de pago o recursos ubicada en México.

II. Composición del Fideicomiso

El Fideicomiso ha realizado ciertas actividades de inversión que han modificado la estructura de su patrimonio:

El 21 de noviembre de 2012, el Fideicomiso junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. (en lo sucesivo, “Planigrupo Real Estate”) realizó una inversión de capital para la adquisición de un Centro Comercial, anclado por una tienda de autoservicio y un complejo cinematográfico ubicado en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León, por una cantidad de \$431,000,000.00 (cuatrocientos treinta y un millones de pesos 00/100 M.N.), cantidad que se compone tanto de capital como de deuda.

Dicha inversión fue efectuada a través de un Vehículo de Inversión constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), identificado como el fideicomiso “PG CKD A F/00927” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/00927”).

El 13 de enero de 2013, el Fideicomiso constituyó, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, un Vehículo de Inversión con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), en carácter de fiduciario, identificado como el fideicomiso “PG CKD F/00938” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/00938”).

De conformidad con lo establecido en el contrato de fideicomiso, dicho fideicomiso irrevocable de administración con actividades empresariales fue creado con el objetivo de concentrar los gastos incurridos para la evaluación de nuevos vehículos de inversión.

Asimismo, es importante mencionar que el 30 de junio de 2017 el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton, Planigrupo Real Estate, el Fiduciario y el Administrador firmaron el convenio de extinción del Fideicomiso F/00938, y posteriormente, durante el mes de diciembre de 2017 se presentó el aviso de cancelación del RFC al SAT por cese total de operaciones.

El 26 de octubre de 2012, el Fideicomiso constituyó, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, un Vehículo de Inversión con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), en carácter de fiduciario, identificado como el fideicomiso “PG CKD B F/00928” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/00928”).

El 20 de febrero de 2013, el Fideicomiso celebró, a través del Fideicomiso Puebla, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/17319-1 (en lo sucesivo, “Sub-Fideicomiso

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

Puebla) del cual Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuaba como fiduciario. Dicho fideicomiso se constituyó como Sub-Vehículo de Inversión. Con fecha 18 de marzo de 2015, se realizó la sustitución fiduciaria quedando como Fiduciario Sustituto CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple y como número de identificación del Contrato de Fideicomiso “PG CKD Puebla CIB 2013” (antes PG CKD Puebla F/17319-1).

En este sentido, el 28 de febrero de 2013, el Sub-Fideicomiso Puebla adquirió mediante aportación efectuada por parte de ciertos co-inversionistas terceros, un predio ubicado en el Municipio de San Andrés Cholula, Distrito Judicial de Cholula, Estado de Puebla, México, con el objeto de llevar a cabo un proyecto comercial en el mismo, cuya inversión total será de aproximadamente \$103,560,000.00 pesos (ciento tres millones quinientos sesenta mil pesos 00/100 M.N.). Es importante señalar, que a la fecha de la valuación el proyecto comercial ya se encuentra en operación.

El 4 de marzo de 2013, el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, comenzó a efectuar una inversión de capital para el desarrollo de un proyecto comercial anclado por una tienda de autoservicio en la Ciudad de Oaxaca, Oaxaca, México, cuya inversión total será de aproximadamente \$465,897,992 pesos (cuatrocientos sesenta y cinco millones ochocientos noventa y siete mil novecientos noventa y dos pesos M.N.).

Dicha inversión es efectuada a través de un Vehículo de Inversión constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), identificado como el fideicomiso “PG CKD C F/00929” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/00929”).

El 17 de mayo de 2013, el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, realizó una inversión de capital para la adquisición de la totalidad de ocho centros comerciales; y una participación en un centro comercial adicional, por una cantidad de \$3,145,000,000 (tres mil ciento cuarenta y cinco millones de pesos 00/100 M.N.), cantidad que se compone tanto de capital como de deuda. Los referidos 9 (nueve) centros comerciales se encuentran ubicados dentro de la República Mexicana.

El 21 de agosto de 2014, el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, comenzó a efectuar una inversión de capital para el desarrollo de un proyecto comercial en la Ciudad de Zapopan, Jalisco, México, cuya inversión total será de aproximadamente \$227,000,000 pesos (doscientos veintisiete millones de pesos M.N.).

Dicha inversión es efectuada a través de un Vehículo de Inversión constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), identificado como el fideicomiso “PG CKD D F/00930” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/00930”).

El 9 de julio de 2014, el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, realizó una inversión de capital para la adquisición de una tienda de autoservicio ubicada en la Ciudad de Ensenada, Baja California, México, cuya inversión total será de aproximadamente \$115,731,200 pesos (ciento quince millones setecientos treinta y un mil doscientos pesos M.N.).

Dicha inversión es efectuada a través de un Vehículo de Inversión constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), identificado como el fideicomiso “PG CKD Q F/01067” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/01067”).

El 9 de julio de 2014, el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, realizó una inversión de capital para la adquisición de una tienda de autoservicio en el municipio de Los Cabos, Baja California, cuya inversión total será de aproximadamente \$219,268,800 pesos (doscientos diecinueve millones doscientos sesenta y ocho mil ochocientos pesos M.N.).

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

Dicha inversión es efectuada a través de un Vehículo de Inversión constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), identificado como el fideicomiso “PG CKD R F/01068” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/01068”).

El 20 de noviembre de 2014, el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, realizó una inversión de capital para la adquisición de un inmueble y un terreno en el municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, cuya inversión total será de aproximadamente \$87,100,000 pesos (ochenta y siete millones cien mil pesos M.N.).

Dicha inversión es efectuada a través de un Vehículo de Inversión constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), identificado como el fideicomiso “PG CKD E F/00936” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/00936”).

El 13 de noviembre de 2014, el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, realizó una inversión de capital para la adquisición de un terreno en el municipio de San Luis Potosí, San Luis Potosí, cuya inversión total será de aproximadamente \$73,174,545 pesos (setenta y tres millones ciento setenta y cuatro mil quinientos cuarenta y cinco pesos M.N.).

Dicha inversión es efectuada a través de un Vehículo de Inversión constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), identificado como el fideicomiso “PG CKD S F/01069” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/01069”).

El 30 de marzo de 2015, el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, realizó una inversión de capital para la adquisición de un terreno en el municipio de Hermosillo, Sonora, cuya inversión total será de aproximadamente \$205,000,000 pesos (doscientos cinco millones pesos M.N.).

Dicha inversión es efectuada a través de un Vehículo de Inversión constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, identificado como el fideicomiso “CIB/02100” (en lo sucesivo, “Fideicomiso CIB/02100”).

El 13 de enero de 2015, en sesión del Comité de Inversión del Fideicomiso, el Fideicomiso, junto con el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Real Estate, aprobó la adquisición de un terreno para el desarrollo y construcción de un proyecto comercial, cuya inversión total será de aproximadamente \$808,000,000 pesos (ochocientos ocho millones de pesos M.N.).

Dicha inversión es efectuada a través de un Vehículo de Inversión constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, identificado como el fideicomiso “PG CKD P F/00981” (en lo sucesivo, “Fideicomiso F/00981”).

Derivado del evento de desinversión, durante el cuarto trimestre de 2022 se entregaron al Fideicomiso F/3095 13,206,800 certificados para su cancelación, por lo que, el número de certificados considerados como vigentes en el reporte de valuación al 31 de diciembre de 2024 es de 11’545,200. A la fecha del presente reporte, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se encuentra en proceso de emitir el oficio de actualización correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) que serán cancelados conforme a dicho evento.

El 27 de agosto de 2024, se celebró la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles en la cual se acordó lo siguiente:

Primero: Se aprobó llevar a cabo la modificación al Contrato de Compraventa relacionado con la desinversión de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos presentados a la Asamblea de Tenedores y por tanto, se aprueba la celebración del Convenio Modificatorio al Contrato de

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

Compraventa así como de cualquier otro documento que sea necesario, recomendable o apropiado en relación con dicha modificación.

Segundo: Se autorizó e instruyó al Fiduciario y, en su caso, al Representante Común para que, en la medida que a cada uno le corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realicen todos los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para cumplir con lo aprobado en el acuerdo anterior.

Tercero: Se aprobó, con efectos a partir de la fecha de celebración de la Asamblea, la extensión de la Fecha de Vencimiento hasta **el 30 de noviembre de 2025** y, que, en relación con lo anterior, sea modificada la Comisión de Administración al Contrato de Administración, a efecto de que la misma sea del 0%, a partir del 1 de septiembre de 2024.

Cuarto: Se instruyó al Representante Común y al Fiduciario, para que, en la medida en que les corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, y con la colaboración y asistencia de los despachos legales elegidos por el Co-inversionista Walton, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso realicen todos los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento al acuerdo anterior. Esto incluyendo, sin limitar, la modificación del Título y de los demás Documentos de Emisión que resulten necesarios y/o convenientes. Lo anterior, con las adecuaciones o modificaciones que solicite la CNBV, la BMV, Indeval o cualquier otra autoridad, en la medida que no impliquen una variación sustancial a dicha modificación, y en el entendido de que es la intención de la Asamblea, que las modificaciones señaladas surtan sus efectos en las fechas que han quedado relacionadas en el acuerdo anterior, con independencia del tiempo que se requiera para su implementación.

Quinto: Se designó como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, José Luis Urrea Saucedo, Alejandra Tapia Jiménez, José Daniel Hernández Torres, Fernanda Calleros de la Cruz, Zahira Karime Pachecano Alvarado, Karla Estrada Jiménez y Ricardo Ramírez Gutiérrez, así como a cualquier apoderado del Representante Común. Estos delegados, conjunta o separadamente, tendrán la facultad de realizar todos los actos y trámites necesarios o convenientes para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea.

Con base en lo anterior, al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso está compuesto por efectivo, otros recursos líquidos y algunos pasivos pendientes de ser pagados. Los cuales detallamos a continuación:

Tipo de Instrumento	Monto (MXP)
Efectivo	\$ 214,943,812
Deudores Diversos	\$ 421,656,103
Impuestos a Favor	\$ 13,360,972
Cuentas por pagar	\$ (1,052,264)
Total	\$ 648,908,623

*La tabla anterior puede presentar ciertas diferencias en las cifras debido a un redondeo de centavos, sin embargo, dichas diferencias no tienen impacto en la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios.

La base del cálculo para llevar a cabo la valuación de los títulos fiduciarios toma en cuenta tanto los activos como los pasivos del Fideicomiso relacionados con la operación del mismo a la fecha de valuación.

III. Metodologías de Valuación

Nuestros servicios comprendieron la estimación del Valor de Mercado (término definido más adelante) de los Títulos Fiduciarios, con base en la aplicación de estándares internacionales para la valuación de capital privado¹ y comúnmente aceptados en el ámbito financiero y utilizando la información proporcionada por el Fideicomiso y, en su caso, por cada una de las Inversiones Promovidas.

Asimismo, es importante mencionar que dichos estándares de valuación establecen que cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente (regularmente menor a un año), el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado. De acuerdo con dichos lineamientos, esta consideración tiene su fundamento en reflejar las condiciones de mercado existentes a la fecha de la transacción.

Por valor de mercado entenderemos aquel valor en el que existe un comprador y un vendedor con intenciones de realizar una operación de compra-venta; en el que ambas partes cuentan con la misma información sobre el bien o activo sujeto de intercambio y en el que no existe compulsión alguna por llevar a cabo una transacción (en lo sucesivo, el “Valor de Mercado”).

Metodologías de Valuación

Enfoque	Metodología(s)
Enfoque de Ingresos	<i>Flujos de Caja Descontados (“FCD”)</i>: esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Esta metodología se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha. Capitalización Directa (Cap. Directa): Metodología empleada para convertir el estimado del ingreso de un solo año en una indicación de valor, en un solo paso, dividiendo el ingreso estimado entre una tasa apropiada (tasa de capitalización).
Enfoque de Mercado	<i>Parámetros de Mercado</i>: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que serían aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Esta metodología se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros y/o activos individuales.
Enfoque de Mercado	<i>Transacciones Comparables</i>: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos en su caso, a los indicadores del activo sujeto a valuación.

¹The International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines” Dec.2018; estándares desarrollados, principalmente, por “The British Venture Capital Association” y “The European Private Equity and Venture Capital Association”.

Enfoque de Costos	<i>Costo de Reproducción:</i> contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación. <i>Costo de Reemplazo:</i> contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación. <i>Liquidación:</i> esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.
-------------------	---

Metodologías de Valuación Aplicadas

Para la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios aplicamos las siguientes metodologías:

Tipo de Instrumento	Monto (MXP)
Efectivo	Enfoque de Mercado
Impuestos a Favor	Enfoque de Costos
Deudores Diversos	Enfoque de Costos
Cuentas por pagar	Enfoque de Costos

En línea con la valuación efectuada en trimestres anteriores, para efectos de la estimación del Valor de Mercado de los Certificados Bursátiles, consideramos que la aplicación de un enfoque de costos representa un parámetro razonable de su Valor de Mercado al 31 de diciembre de 2024.

IV. Resultados

A continuación, presentamos el Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 31 de diciembre de 2024:

Número de Títulos Fiduciarios	Valor de Mercado al 31/12/2024 (MXP)
11,545,200	\$56.21 (cincuenta y seis pesos 21/100 M.N.)

El Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 31 de diciembre de 2024 es neto de reembolsos y distribuciones.

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

A continuación, presentamos el detalle de los montos distribuidos por el Fideicomiso:

Fecha de distribución	Concepto de distribución	Monto distribuido	Monto distribuido por Certificado
30 de junio 2015	Reembolso de capital	\$100,016,492	\$4.04
30 de marzo 2016	Reembolso de capital	\$210,000,000	\$8.48
31 de agosto 2016	Reembolso de capital	\$212,370,451	\$8.58
17 de marzo 2017	Reembolso de capital	\$58,000,000	\$2.34
20 de junio 2017	Reembolso de capital	\$30,000,000	\$1.21
25 de agosto 2017	Reembolso de capital	\$9,286,773	\$0.38
29 de septiembre 2017	Reembolso de capital	\$26,604,386	\$1.07
20 de octubre 2017	Reembolso de capital	\$11,000,000	\$0.44
30 de noviembre 2017	Reembolso de capital	\$71,000,000	\$2.87
18 de diciembre 2017	Reembolso de capital	\$23,000,000	\$0.93
31 de enero 2018	Reembolso de capital	\$7,880,000	\$0.32
28 de febrero 2018	Reembolso de capital	\$11,790,000	\$0.48
29 de junio 2018	Reembolso de capital	\$6,500,000	\$0.26
31 de julio 2018	Reembolso de capital	\$4,000,000	\$0.16
31 de agosto 2018	Reembolso de capital	\$9,400,000	\$0.38
17 de diciembre 2018	Reembolso de capital	\$6,300,000	\$0.25
31 de mayo 2019	Reembolso de capital	\$7,775,000	\$0.31
24 de julio 2019	Reembolso de capital	\$8,170,000	\$0.33
23 de agosto 2019	Reembolso de capital	\$11,850,000	\$0.48
26 de septiembre 2019	Reembolso de capital	\$7,347,000	\$0.30
28 de octubre 2019	Reembolso de capital	10,965,000	\$0.44
30 de diciembre 2019	Reembolso de capital	29,787,000	\$1.20
14 de julio 2020	Reembolso de capital	\$45,000,000	\$1.81
12 de octubre 2020	Reembolso de capital	\$49,816,000	\$2.01
18 de diciembre 2020	Reembolso de capital	\$7,238,415	\$0.29
2 de marzo 2021	Reembolso de capital	\$39,803,000	\$1.60
2 de julio 2021	Reembolso de capital	\$31,942,000	\$1.29
25 de octubre 2021	Reembolso de capital	\$76,896,103	\$3.11
4 de marzo 2022	Reembolso de capital	\$61,551,000	\$2.49
14 de septiembre de 2022	Reembolso de capital	\$31,456,718	\$1.27
27 de octubre de 2022	Reembolso de capital	\$10,340,245	\$0.42
13 de noviembre de 2024	Reembolso de capital	\$316,000,000	\$27.37
Total		\$1,543,085,583	\$76.91

Bajo una metodología alternativa de amortización de gastos de emisión y colocación, nuestro estimado del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 31 de diciembre de 2024 sería de **\$56.21 (cincuenta y seis pesos 21/100 M.N.)**

V. Términos y Condiciones de nuestro trabajo como Valuador Independiente

De acuerdo con las modificaciones realizadas en diciembre del 2020 a la Circular Única de Emisoras emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus Anexos N Bis 2 y N Bis 5 referente a las revelaciones adicionales sobre los servicios de valuación, precisamos que, Deloitte Asesoría Financiera S.C. ("DAF"), entidad escindida el 1 de enero de 2018 de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., ha realizado valuación de

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

CKDs desde 2011. Asimismo, ha fungido como valuador independiente de los Títulos Fiduciarios en forma ininterrumpida, desde mayo de 2012.

Deloitte es miembro del International Valuation Standards Council (IVSC) y nuestras metodologías se apegan a estándares internacionales, incluyendo las guías del International Private Equity and Venture Capital Valuation (IPEV). Asimismo, contamos con políticas y órganos internos encargados de evaluar y aprobar los procedimientos de valuación en cuanto a vigencia, aplicabilidad y apego a normas para asegurar la calidad de sus trabajos y el apego técnico a nivel firma y de los miembros del equipo, incluyendo el programa de capacitación interna técnica definido en el Valuation Knowledge Gateway de Deloitte Touche Tohmatsu Ltd ("DTTL"), incluyendo que las valuaciones de los Títulos Fiduciarios estén alineadas a dichos principios internacionales de valuación.

DAF cuenta con una política de rotación del personal involucrado en la valuación de los Títulos Fiduciarios, misma que considera la rotación a nivel gerencial y del revisor de calidad interno.

El alcance de nuestro trabajo y de nuestra colaboración está sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Carta Arreglo fechada el 21 de mayo de 2012 acordada con el Fiduciario.

A pesar de que realizamos una revisión general de la información, operativa y/o financiera utilizada en nuestro trabajo, Planigrupo es el único responsable por la exactitud y veracidad de dicha información. En este sentido, no realizamos procesos de revisión tipo "due diligence" ni de auditoría a dicha información.

GYRU no asumirá ningún tipo de responsabilidad por las decisiones realizadas por el Fideicomiso, el Fiduciario y/o por terceros, con respecto a los resultados contenidos en el presente documento. Adicionalmente, nuestro trabajo no deberá ser entendido como, ni implica, una recomendación de nuestra parte para llevar a cabo alguna operación o transacción bajo dichos parámetros.

Nuestra responsabilidad será únicamente con el Fideicomiso y el Fiduciario, de acuerdo con los términos y condiciones de nuestra Carta Arreglo.

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario sobre los resultados del presente reporte.

Agradecemos la oportunidad que nos brindaron de ofrecerles nuestros servicios y aprovechamos la ocasión para enviarles un cordial saludo.

Atentamente,



Juan Carlos Quero
Socio de Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Asesoría Financiera

Ccp: WSC MFI-Q Mexico Master Trust II F/1577
Mauricio Deschamps