



Reporte a septiembre, 2025

- Estatus Actual – TIR Consolidada Fondo AGGE 13
- Avance de absorciones.....4
- Avance de obra.....5
- TIR individual y consolidada.....6
- Ingresos y egresos proyectados vs reales.....7
- Monto de financiamiento aprobado vs dispuesto.....8
- Puntos importantes.....9
- Anexo fotos10-12

Status Actual – TIR Consolidada Fondo AGGE

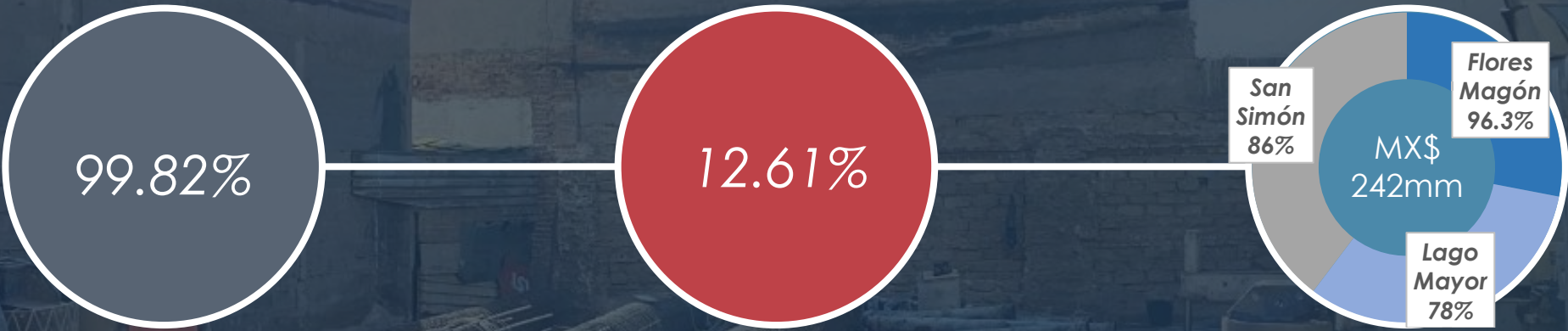


Estimados Inversionistas, con el gusto de saludarlos, le mandamos el reporte de avances correspondiente al mes de septiembre de 2025.

Avance de obra

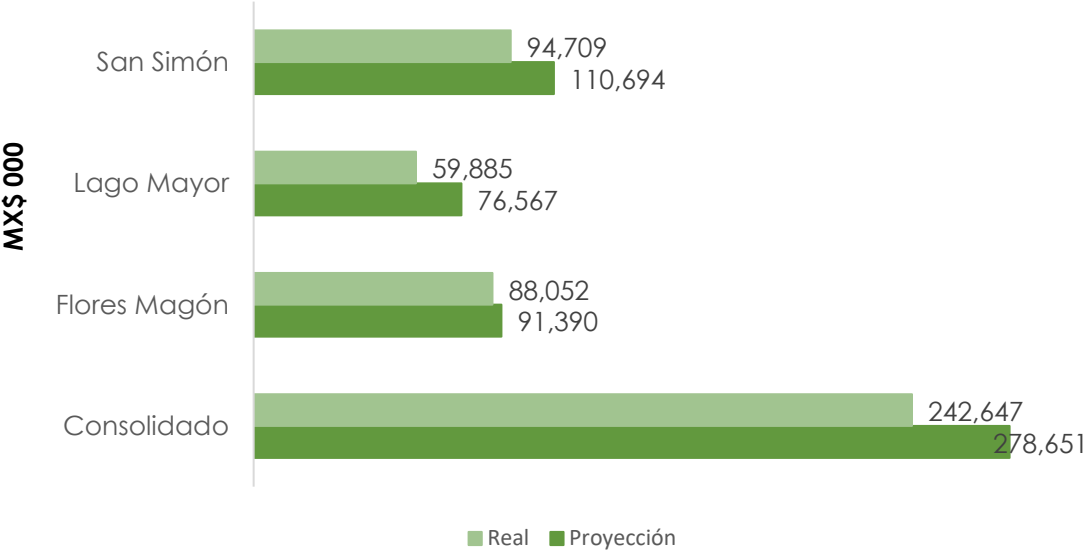
TIR consolidada bruta

Ventas

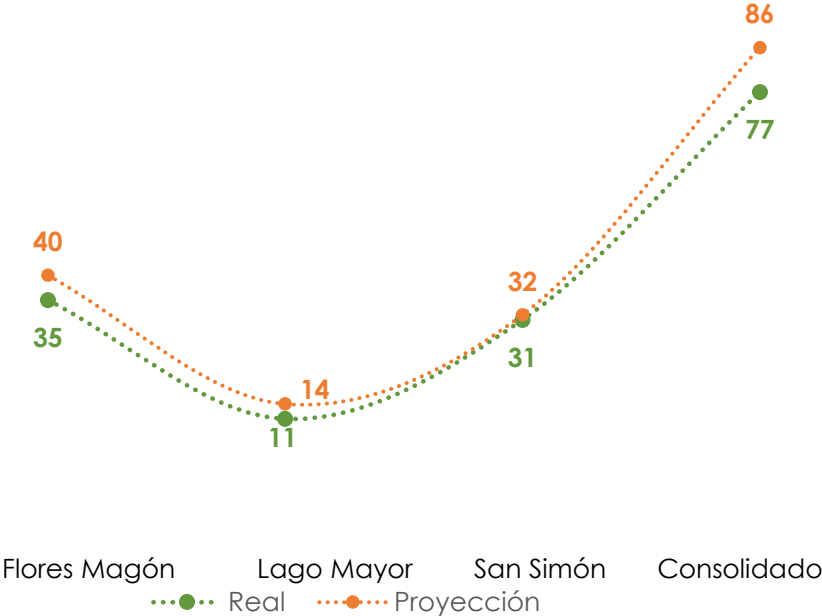


El proyecto se ha extendido mas tiempo de lo previsto lo cual ha afectado la TIR. San Simón y Flores Magón retomaron ya ritmo de venta, por el lado de Lago Mayor estamos tardando mucho en sacar el local comercial como ultima y la gran parte de utilidad.

Absorciones por monto



Absorciones por unidades

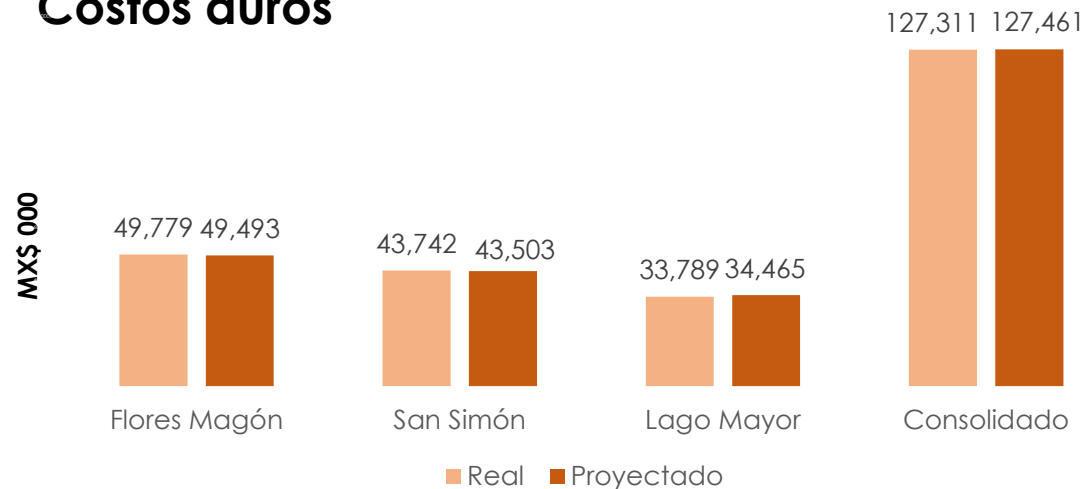


Nos faltan 10 departamentos por escriturar de los ya vendidos, estos los finalizamos antes de diciembre para posterior con ello repagar capital.

Avance de obra

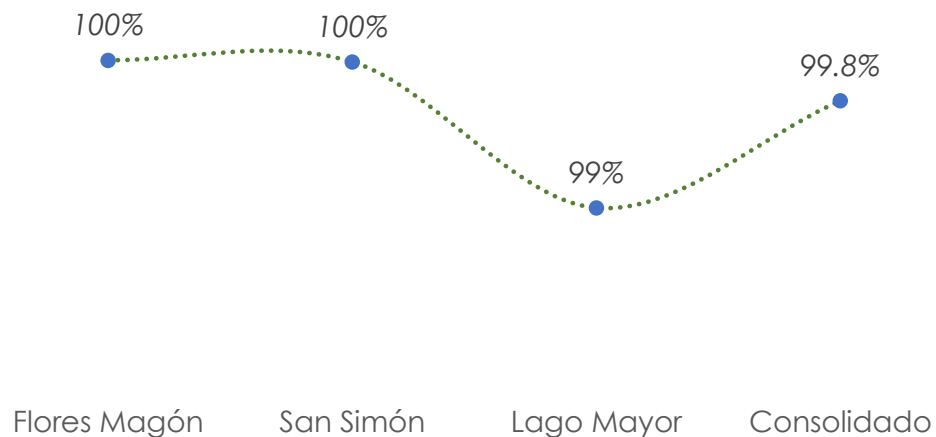


Costos duros

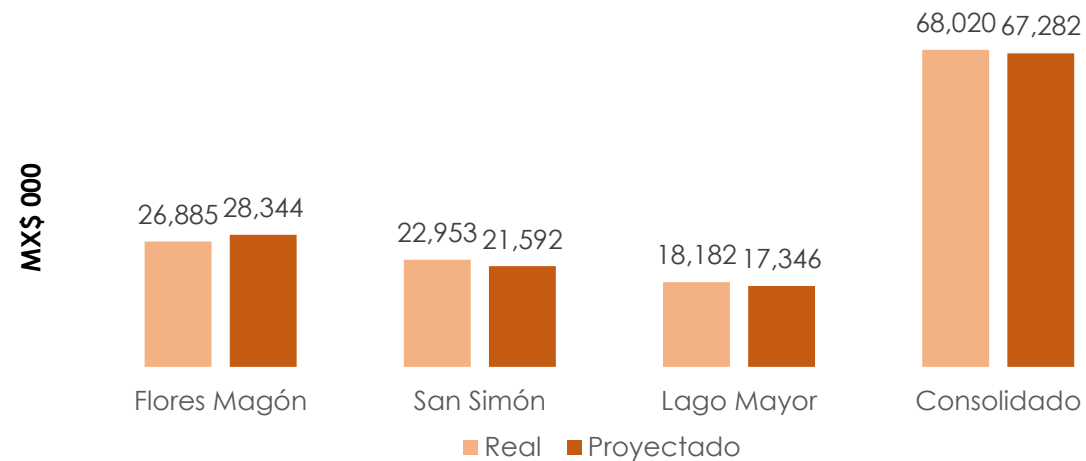


*Costos duros incluye materias primas, mano de obra, etc.

Avance de obra %



Costos suaves

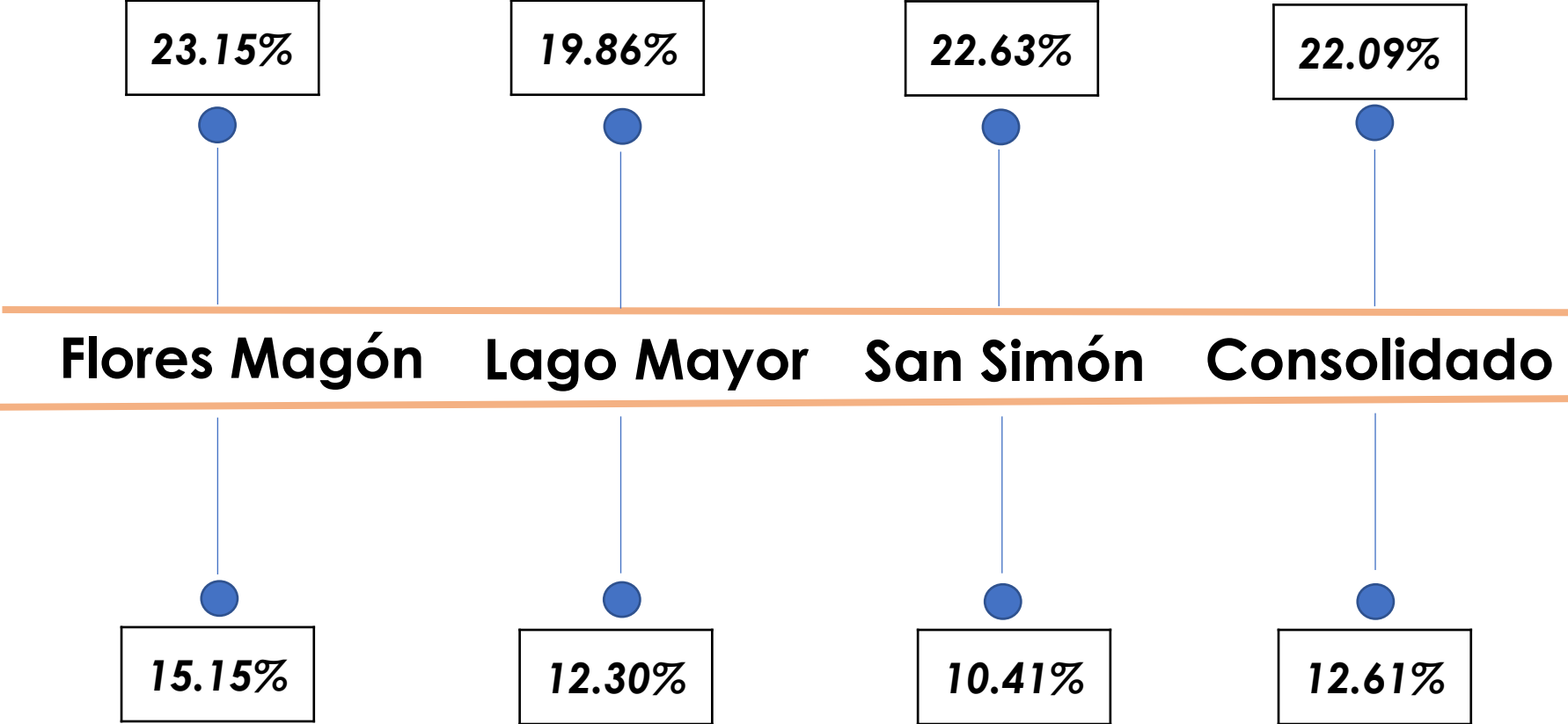


*Costos suaves incluye planos, impuestos, seguros de construcción, mobiliario de construcción, etc.

Las obras ya están terminadas en su totalidad, por lo que los costos duros ya se terminaron. Los costos suaves se incrementaron un poco derivado del alargamiento del proceso por las afectaciones del entorno político económico.



TIR proyectada bruta



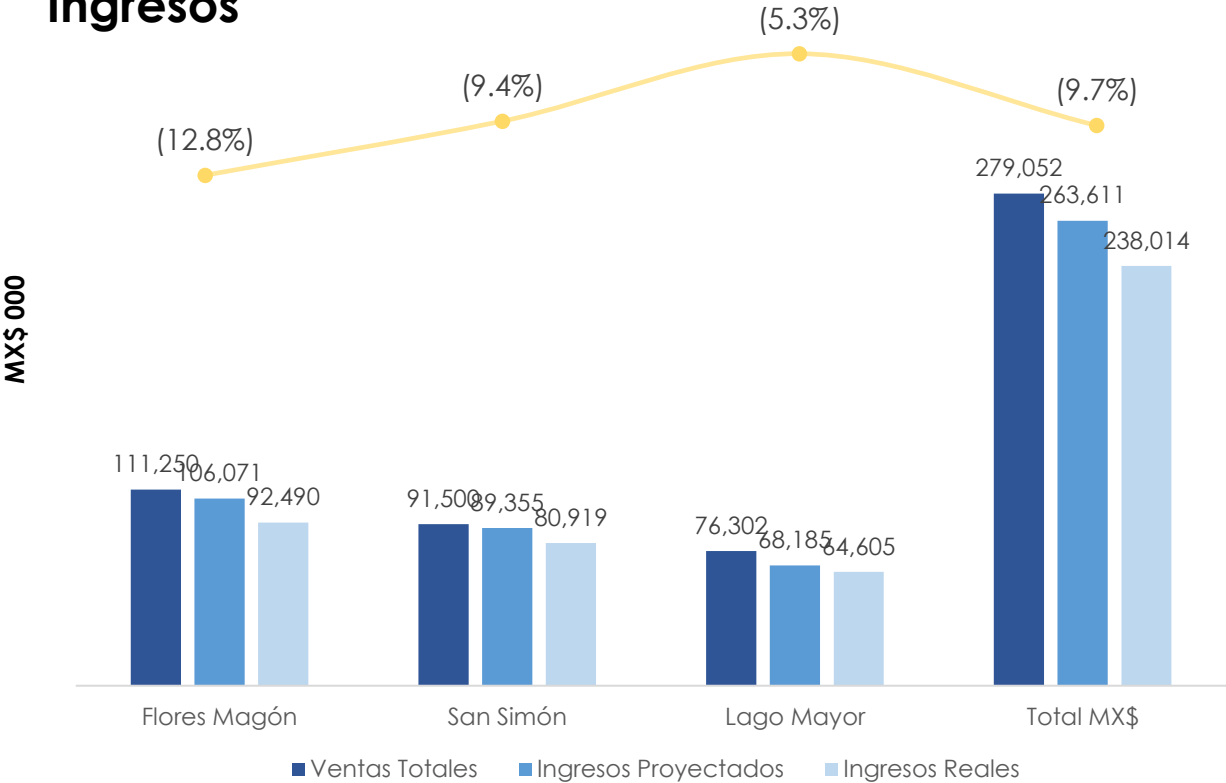
Se estará devolviendo el capital entre diciembre y enero, con vísperas a que en estos mismos meses y el comienzo del 2026 se vendan las unidades restantes para pagar los rendimientos en el primer trimestre del año. De igual manera estamos ya en el cierre fiscal y administrativo del proyecto, buscando todas las eficiencias para optimizar el rendimiento y pagar la menor cantidad de impuestos posibles.

TIR real

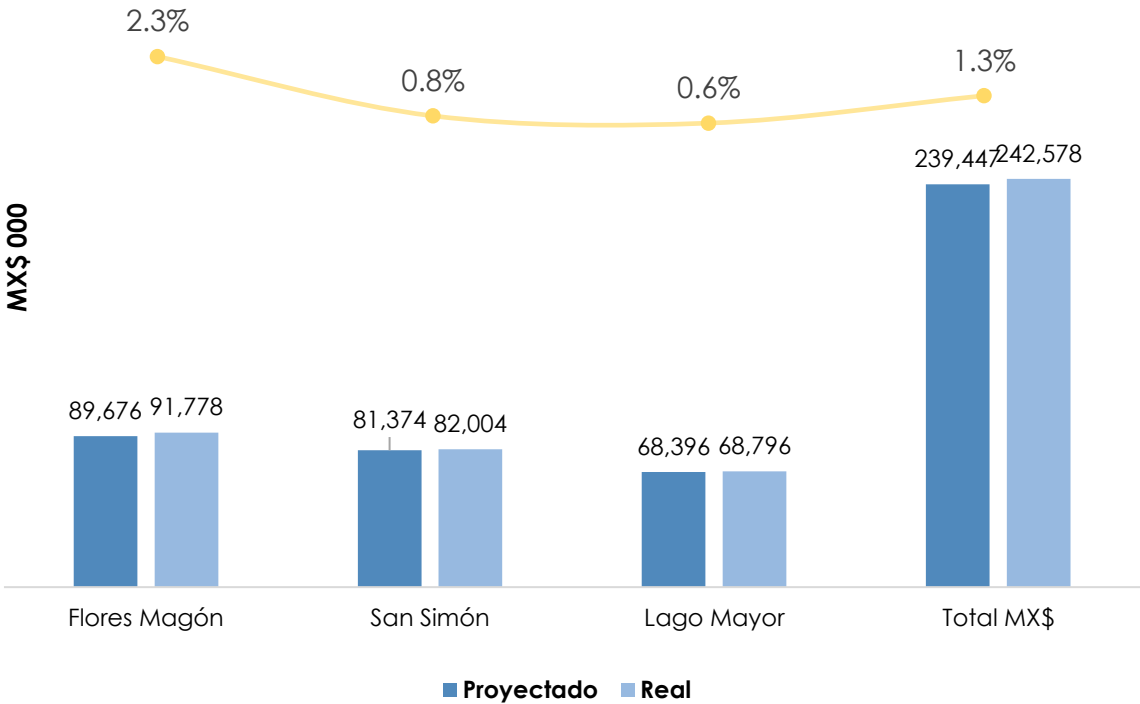
Ingresos y egresos proyectados vs reales



Ingresos

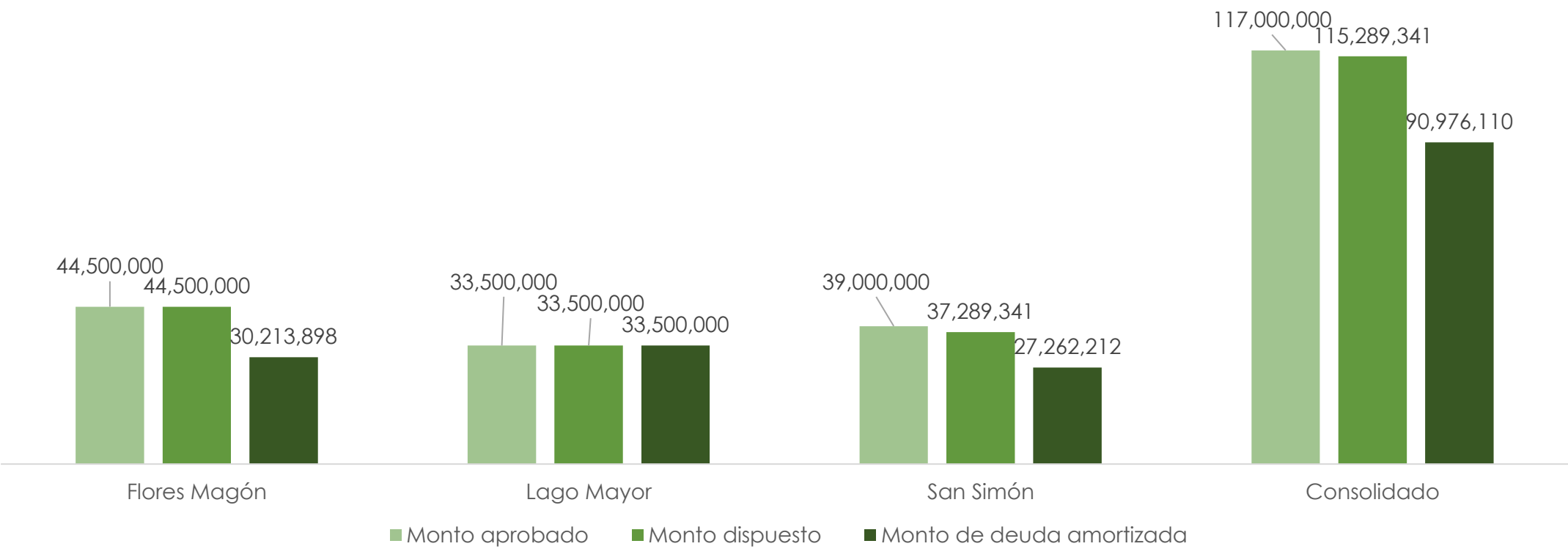


Egresos



Los egresos tuvieron un impacto a la alza derivado principalmente de los costos duros, principalmente por algunas fallas de cumplimiento de contratistas, afortunadamente se resolvieron oportunamente pero afectaron los costos de obra en algunos aspectos.

Monto del financiamiento aprobado vs dispuesto



Ya estamos por finiquitar deuda en el próximo mes con las escrituraciones de los departamentos que ya se encuentran en trámite de firma, por lo que los pasivos y costo de capital de los mismos dejarán de impactar.

Análisis – Reporte Briq

CONCEPTO	Monto (\$)
<u>Tipo de cobranza</u>	MX \$
Enganche	23,667,067
Mensualidad	24,331,101
Escrituración	194,648,807
Total	242,646,974
 <u>Saldos en bancos</u>	 MX \$
Fideicomiso	2,958,385
Flores Magón	0
Lago Mayor	0
San Simón	0
Total	2,958,385
 <u>Disposición de la deuda</u>	 MX \$
Flores Magón	44,500,000
Lago Mayor	33,500,000
San Simón	37,289,341
Total	115,289,341

A photograph of a modern building with a green facade, featuring a vertical white stripe running down the center. The building has multiple levels with balconies and large windows. The text "Gracias!!" is overlaid in white. The background shows a blue sky and green foliage on the left and right sides.

Gracias!!

Eduardo Gómez de Parada Barragán
Antonio Patjane Tame