



Reporte a febrero, 2026

- 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

Status Actual – TIR Consolidada Fondo AGGE



Estimados Inversionistas, con el gusto de saludarlos, le mandamos el reporte de avances correspondiente al mes de enero de 2026

Avance de obra

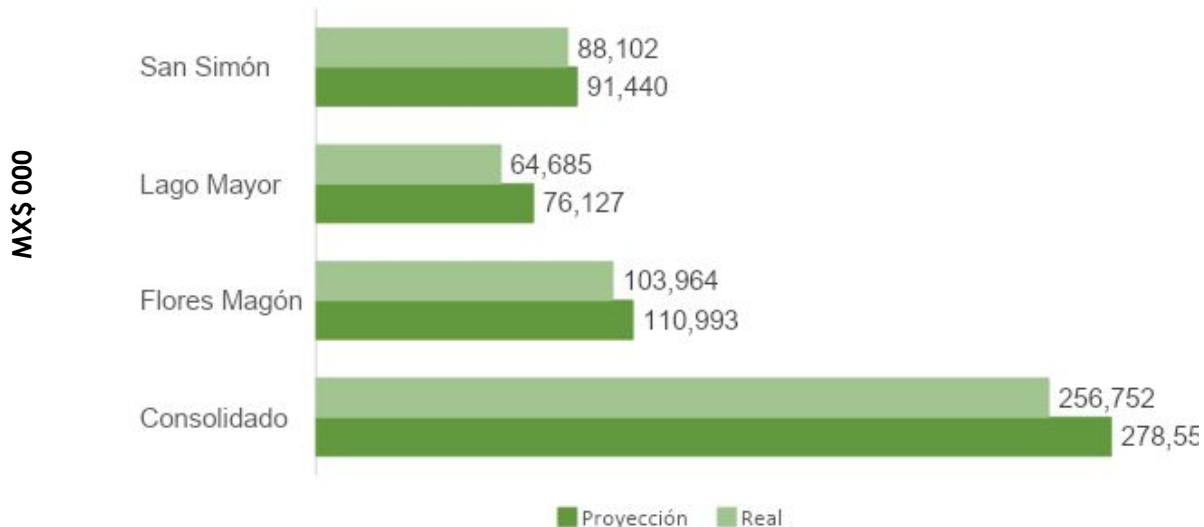
TIR consolidada bruta

Ventas

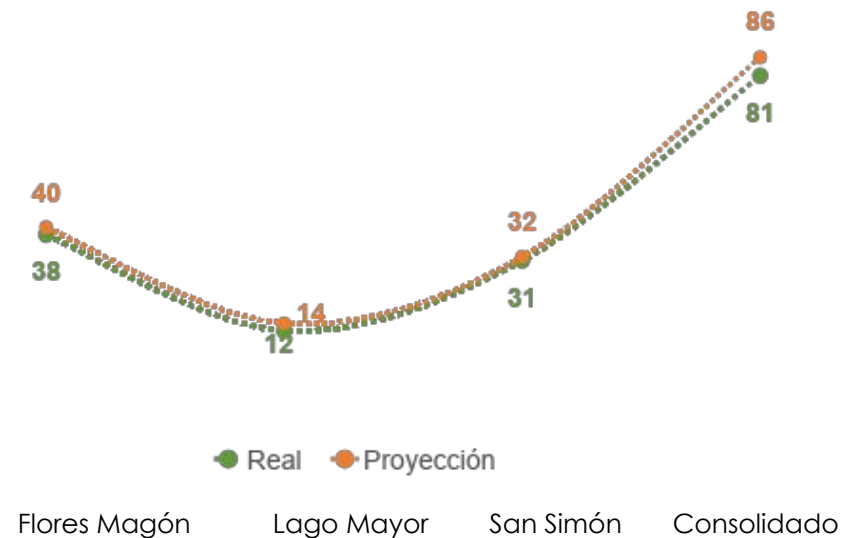


El proyecto ha tenido un alargamiento considerable respecto al plan original, derivado de múltiples factores operativos y del entorno. Somos conscientes del impacto que esto ha tenido en los rendimientos y en los tiempos de retorno. Estamos en la recta final del proyecto y nuestro compromiso es cerrar todos los frentes en los siguientes meses.

Absorciones por monto

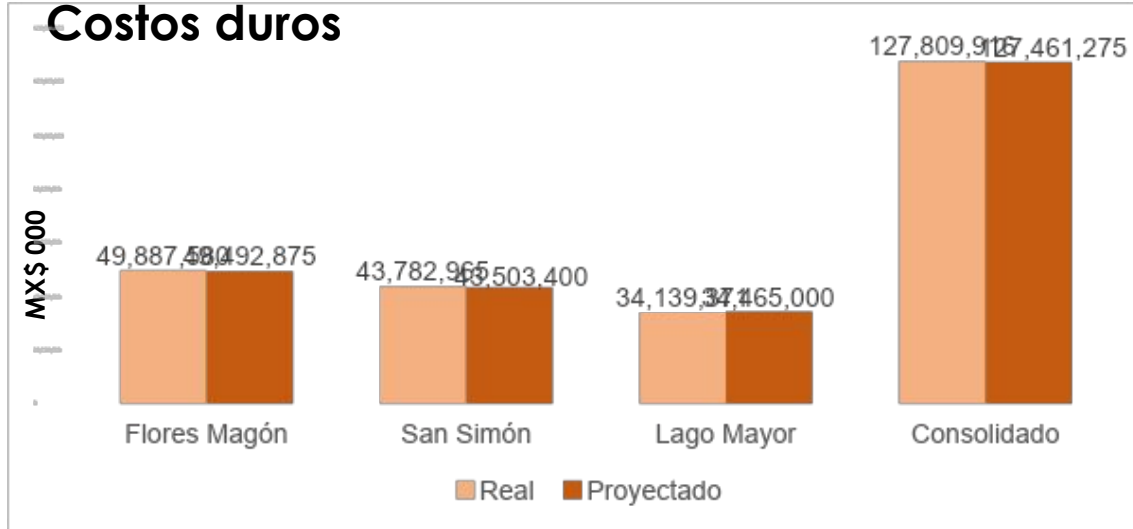


Absorciones por unidades



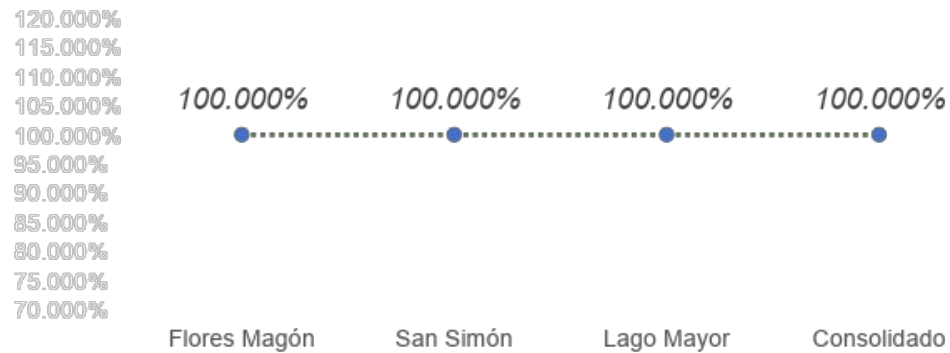
Las unidades residenciales están prácticamente vendidas en los tres desarrollos, quedan 6 unidades. El reto pendiente son las escrituraciones de las unidades ya comprometidas, las cuales se han visto retrasadas por factores externos. El local comercial de Lago Mayor es el último activo por colocar y representa una parte relevante de la utilidad del fondo.

Avance de obra

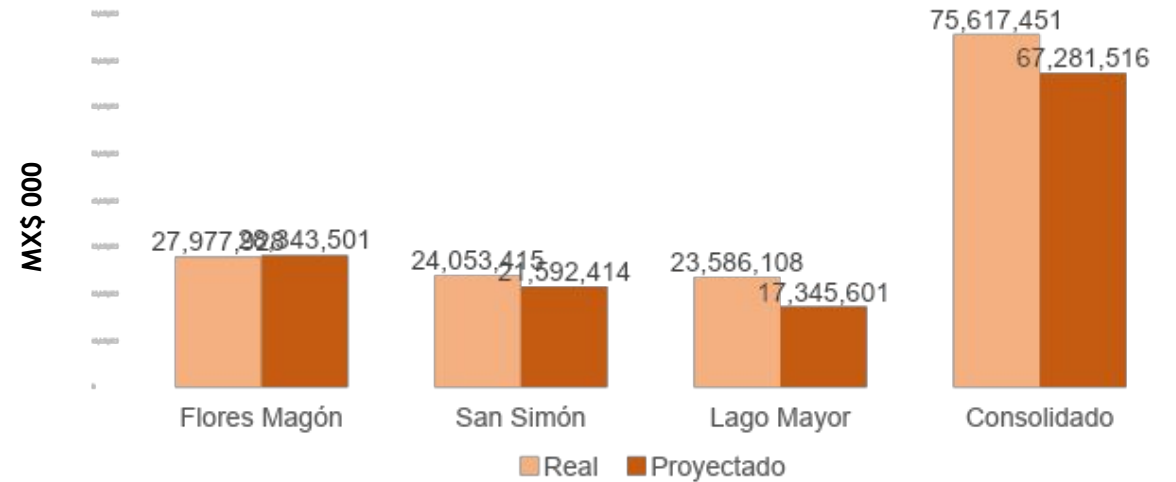


*Costos duros incluye materias primas, mano de obra, etc.

Avance de obra %



Costos suaves



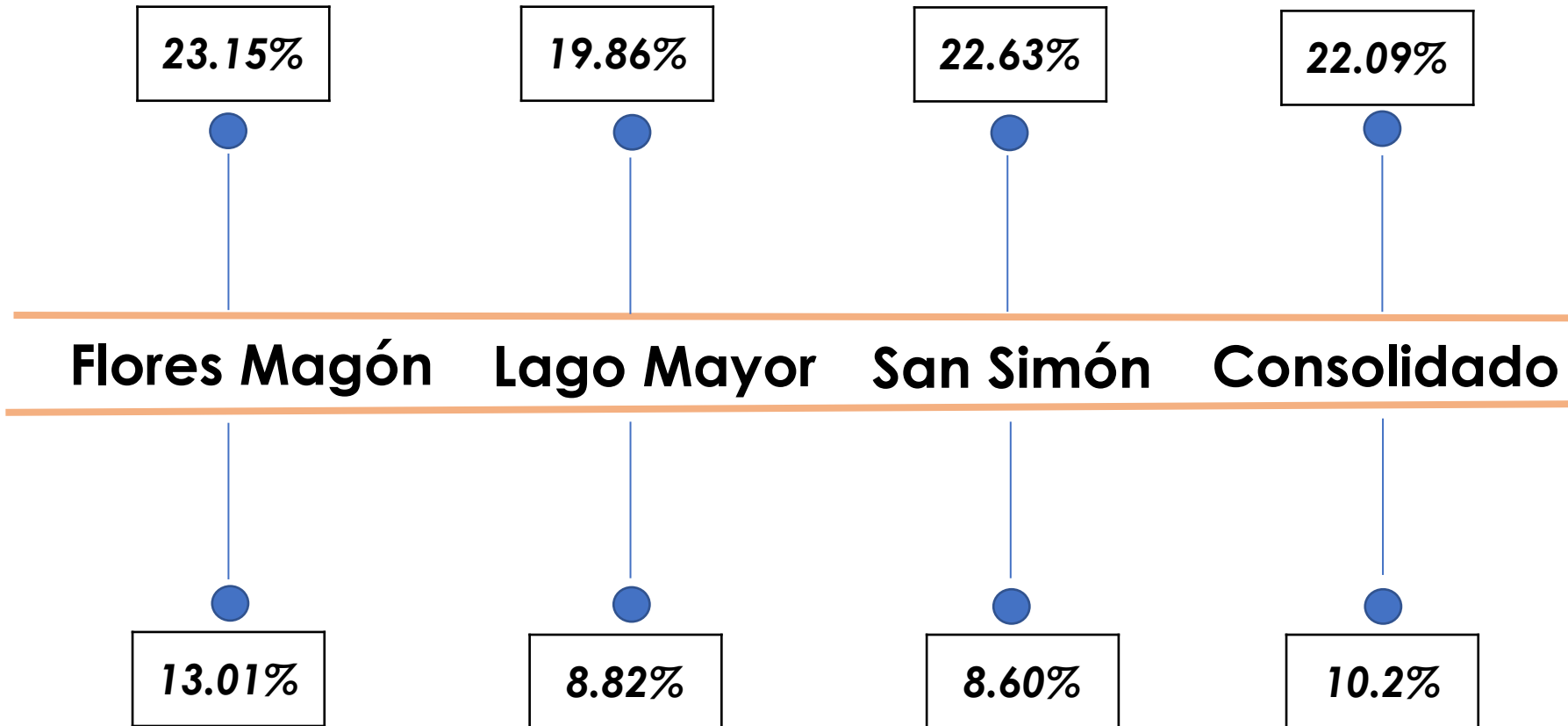
*Costos suaves incluye planos, impuestos, seguros de construcción, mobiliario de construcción, etc.

Los tres desarrollos están terminados al 100% en obra. Los costos suaves tuvieron un incremento moderado derivado del alargamiento del proceso operativo y administrativo del proyecto.

TIR individual y consolidada



TIR proyectada



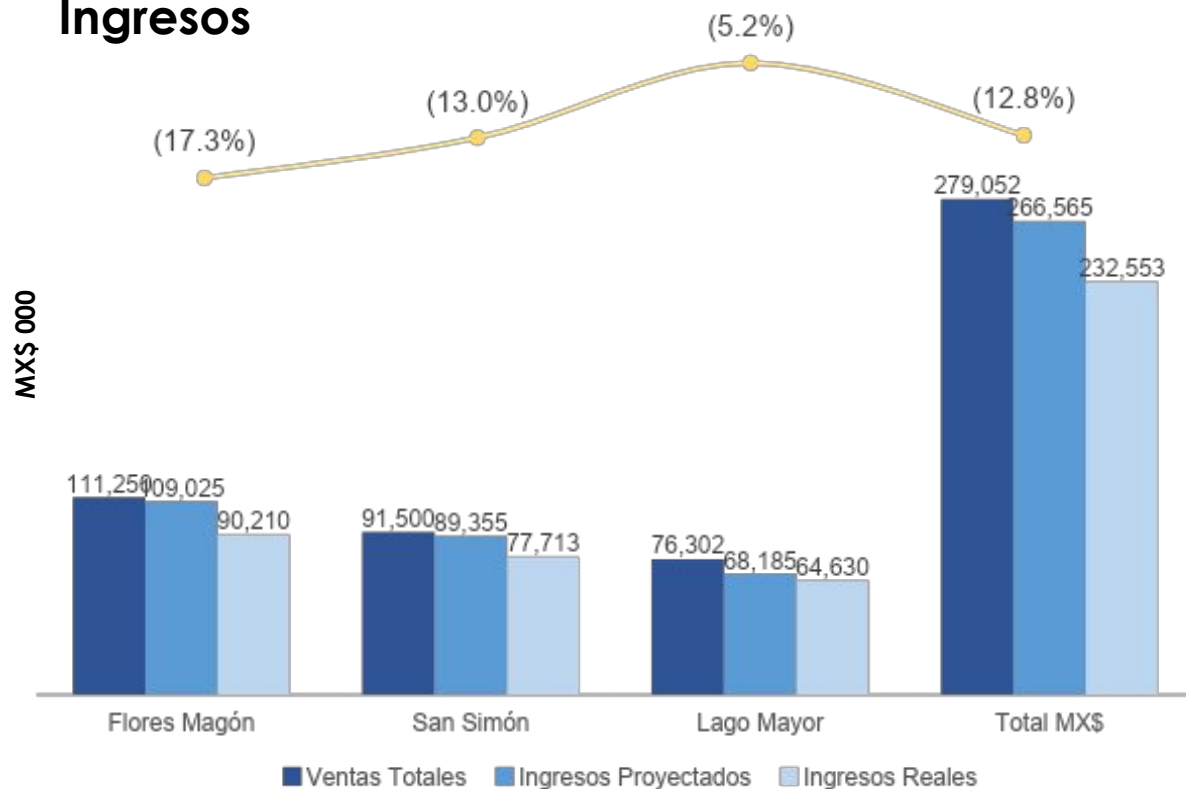
TIR real

La TIR real se ha visto afectada principalmente por el alargamiento del proyecto. Somos transparentes en que los retornos quedaron por debajo de lo proyectado. El capital será devuelto en cuanto se completen las escrituraciones pendientes, con estimado antes del cierre del Q2 2026. Los rendimientos finales se pagarán una vez que se concrete la venta del local de Lago Mayor y las otras 5 unidades restantes.

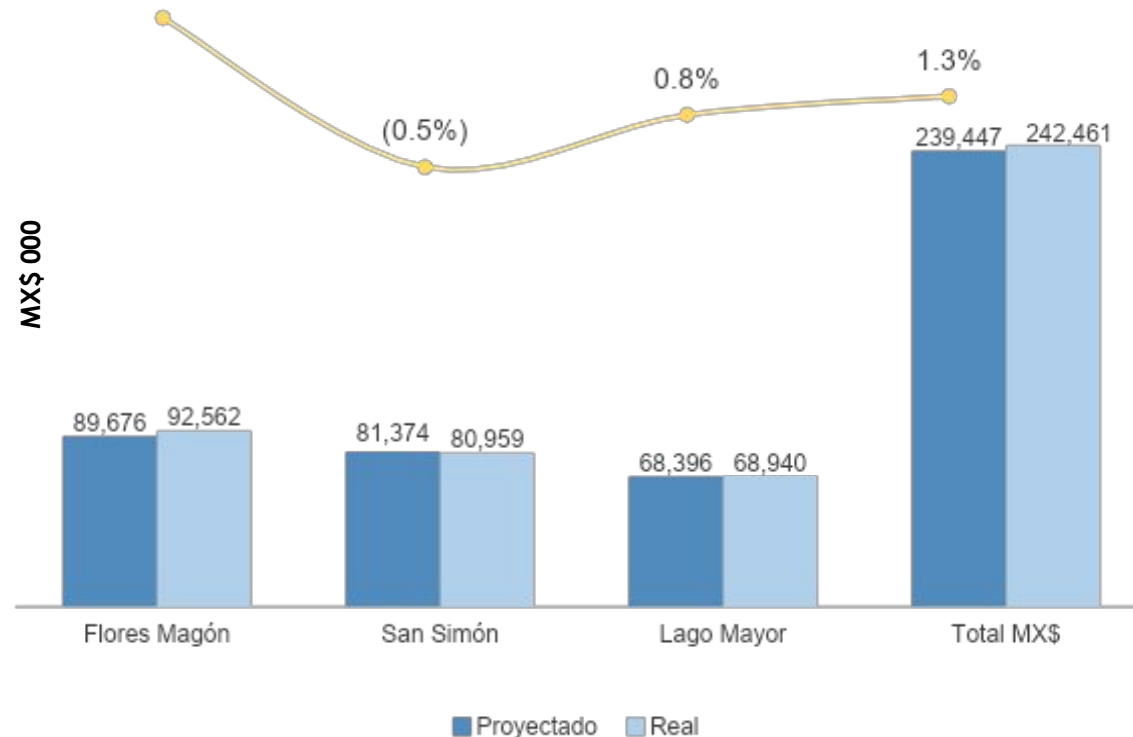
Ingresos y egresos proyectados vs reales



Ingresos

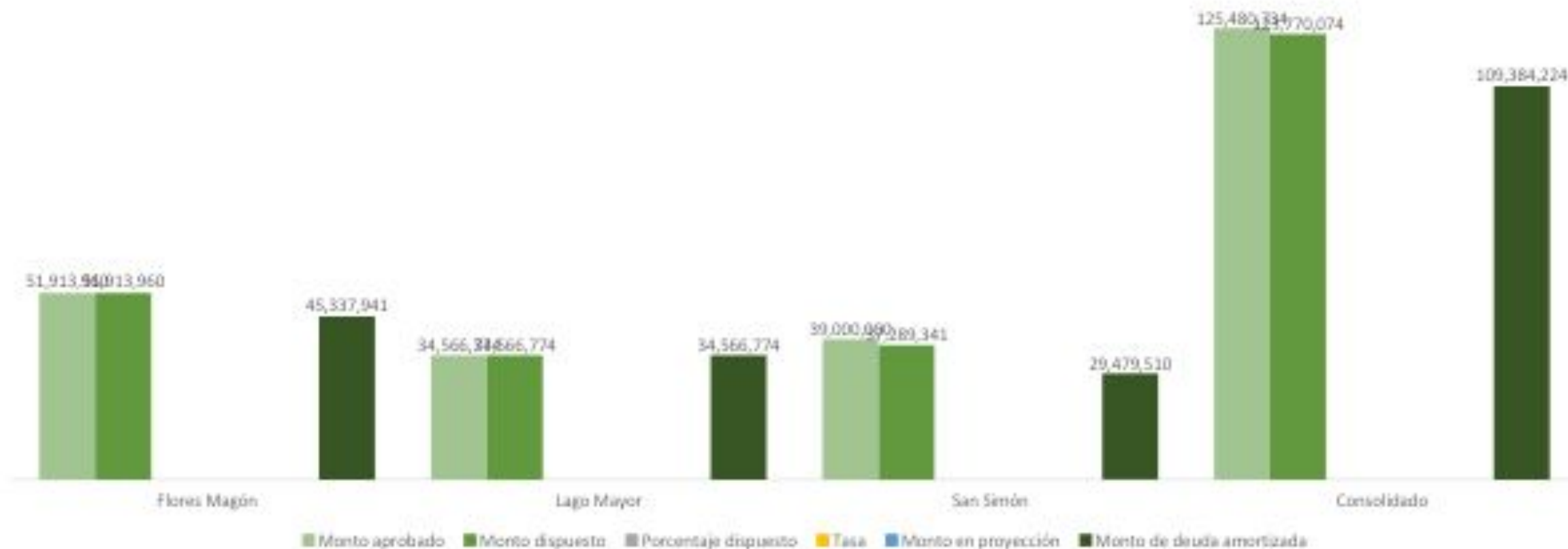


Egresos



Los ingresos reales están por debajo de la proyección principalmente por el ritmo de escrituraciones. Los egresos se mantuvieron cerca de lo proyectado, con una ligera alza en costos suaves. La brecha de ingresos se cerrará con las escrituraciones y venta del local pendiente.

Monto del financiamiento aprobado vs dispuesto



La deuda se ha venido amortizando conforme avanzan las escrituraciones. Con las escrituraciones pendientes liquidaremos el remanente de deuda y liberaremos el capital de los inversionistas.

Análisis – reporte Briq

Explicación

CONCEPTO	Monto (\$)
<u>Tipo de cobranza</u>	MX \$
Enganche	25,042,792
Mensualidad	25,745,425
Escrituración	205,963,404
Total	256,751,621
<u>Saldo en bancos</u>	MX \$
Fideicomiso	5,859,061
Flores Magón	0
Lago Mayor	0
San Simón	0
Total	5,859,062
<u>Disposición de la deuda</u>	MX \$
Flores Magón	51,913,960
Lago Mayor	34,566,774
San Simón	37,289,341
Total	123,770,074



Gracias!!

Eduardo Gómez de Parada Barragán
Antonio Patjane Tame